

PROSPEKT INFORMACYJNY**CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Agat Deweloper S.C. Daniel Michalski Błażej Plechawski Spółka cywilna będąca własnością: Pana Daniela Michalskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą PPHU Michalski Daniel Michalski, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod numerem 1117/01 Pana Błażeja Plechawskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą PB Prodom Błażej Plechawski, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod numerem 1548/05	
Adres	Ul. Czerwonych Maków 13b 51-376 Wrocław	
Numer NIP REGON	896-152-83-21	021753230
Numer telefonu	+48 692 177 582 +48 604 077 114	
Adres poczty elektronicznej	biuro@agat-deweloper.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.agat-deweloper.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Budynek Wielorodzinny ul. Jesionowa 1, Kamieniec Wrocławski

	Budynek Wielorodzinny składający się z 28 lokali mieszkalnych oraz 7 garaży
Data rozpoczęcia	01.04.2015.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	lipiec 2016.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Osiedle Polanka, ul. Makowa, Krzyków Osiedle 26 budynków jednorodzinnych dwulokalowych i 4 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.
Data rozpoczęcia	01.06.2016.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Każdy z domów podlega oddzielnemu odbiorowi, na dzień dzisiejszy ukończono, odebrano i przekazano klientom wszystkie budynki

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Osiedle na Miodowej, ul. Miodowa 2h do 2z, Kamieniec Wrocławski
Data rozpoczęcia	01.11.2020.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.11.2021.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nigdy nie prowadzono i obecnie również nie jest prowadzone
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	55-002 Dobrzykowice, rejon ulicy Wiosennej, obręb ewidencyjny 004, numery działek: od 153/1 do 153/24	
Numer księgi wieczystej	WR1O/00083060/7 -dla działek budowlanych (153/2-24) WR1O/00085594/3 -dla działki drogowej (153/1)	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych oraz brak wniosków o wpis w dziale IV księgi wieczystej	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W odległości około 600 m od najbliższej położonej działki znajduje się linia kolejowa Wrocław-Jelcz Laskowice W odległości około 1,1 km planowana jest budowa gazociągu DN 300 Pn 6,3 MPa W odległości około 500 m od najbliższej położonej działki znajduje się droga powiatowa, ulica Wrocławska W odległości około 1000 m od najbliższej położonej działki, na działce 170/1 znajduje się teren pod planowaną drobną działalność produkcyjną, bazy, składy lub magazyny W odległości około 600 m od najbliższej położonej działki znajduje się teren pod planowaną drogę publiczną W odległości około 940 m, na działce 336/3 znajduje się teren cmentarza gminnego	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Wszystkich działek dotyczy uchwała Rady Gminy Czernica nr XXVI/251/2013 z dnia 24 maja 2013 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 26 sierpnia 2013 r. pozycja 4775 -miejscowy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	

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

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

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

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

		plan zagospodarowania przestrzennego
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	3MN, 4MN –podstawowe przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające na usługi, zieleń urządzoną, garaże, parkingi i infrastrukturę techniczną
	Maksymalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60% powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie mniej niż dwa
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości; 2) ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych; 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami, MN - jak dla terenów

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) obsługa komunikacyjna obszarów oznaczonych w projekcie planu symbolami 3R, 8MN-10MN za pomocą wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych włączonych do drogi powiatowej 1535D; 2) zakaz lokalizowania bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej; 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych – nie wyznaczonych na rysunku planu, szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 8 m
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne z istniejącej sieci wodociągowej; 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych: a) odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, b) ścieki powstające w wyniku działalności usługowej należy zneutralizować (oczyszczyć) na terenie inwestora przed ich

		odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej; 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się: a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe ze wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych, b) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, b) dopuszcza się budowę nowych linii energetycznych kablowych niskiego i średniego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, c) dopuszcza się realizację linii kablowych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, d) w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną należy ją przebudować; 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń; 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach, dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego	Przeznaczenie terenu	3KDW, 4KDW, 6KDW -droga wewnętrzna, niepubliczna; 3MN, 4MN –podstawowe przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające na usługi, zieleń urządzoną, garaże, parkingi i infrastrukturę techniczną;

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾		1E -tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka; 1R –tereny rolnicze 2WS–rów melioracyjny, tereny wód powierzchniowych śródlądowych; KDL–droga lokalna
	Maksymalna intensywność zabudowy	3KDW, 4KDW, 6KDW, 1E, 1R, 2WS, KDL - nie dotyczy 3MN, 4MN – wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	3KDW, 4KDW, 6KDW, 1E, 1R, 2WS, KDL - nie dotyczy 3MN, 4MN – wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	3KDW, 4KDW, 6KDW, 1E, 1R, 2WS, KDL - nie dotyczy 3MN, 4MN – 30% powierzchni działki
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	3KDW, 4KDW, 6KDW, 1E, 1R, 2WS, KDL - nie dotyczy 3MN, 4MN – 60% powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	3KDW, 4KDW, 6KDW, 1E, 1R, 2WS, KDL - nie dotyczy 3MN, 4MN – nie mniej niż dwa
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu Nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy

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

	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W odległości około 600 m od najbliższej położonej działki znajduje się linia kolejowa Wrocław-Jelcz Laskowice W odległości około 1,1 km planowana jest budowa gazociągu DN 300 Pn 6,3 MPa W odległości około 500 m od najbliższej położonej działki znajduje się droga powiatowa, ulica Wrocławska W odległości około 1000 m od najbliższej położonej działki, na

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

		działce 170/1 znajduje się teren pod planowaną drobną działalność produkcyjną, bazy, składy lub magazyny W odległości około 600 m od najbliższej położonej działki znajduje się teren pod planowaną drogę publiczną W odległości około 940 m, na działce 336/3 znajduje się teren cmentarza gminnego
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Gmina Czernica planowane zadanie: „Rozbudowa i przebudowa ul. Krótkiej/Ładnej w Dobrzykowicach – etap I” . Inwestycja polega na rozbudowie i przebudowie drogi gminnej ul. Krótkiej i Ładnej w Dobrzykowicach wraz z budową ciągu pieszo – rowerowego, chodnika i przebudowy rowów
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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	Wszystkie pozwolenia na budowę zostały wydane przez Starostę Powiatu Wrocławskiego Działka 153/23, 24; domy nr 1, 2; DECYZJA Nr 1608-2024 Działka 153/22; dom nr 3; DECYZJA Nr 1580-2024 Działka 153/21; dom nr 4; DECYZJA Nr 1579-2024 Działka 153/20; dom nr 5; DECYZJA Nr 1578-2024 Działka 153/19; dom nr 6; DECYZJA Nr 1871-2024 Działka 153/18; dom nr 7; DECYZJA Nr 1872-2024 Działka 153/17; dom nr 8; DECYZJA Nr 1659-2024 Działka 153/16, 15; domy nr 9, 10; DECYZJA Nr 1995-2024 Działka 153/14, 13; domy nr 11, 12; DECYZJA Nr 1882-2024 Działka 153/12; dom nr 13; DECYZJA Nr 1881-2024 Działka 153/11; dom nr 14; DECYZJA Nr 1658-2024 Działka 153/10; dom nr 15; DECYZJA Nr 1880-2024 Działka 153/09; dom nr 16; DECYZJA Nr 2006-2024	

* Niepotrzebne skreślić.

	Działka 153/08, 07; domy nr 17, 18; DECYZJA Nr 2002-2024 Działka 153/06, 05; domy nr 19, 20; DECYZJA Nr 2003-2024 Działka 153/04; dom nr 21; DECYZJA Nr 2005-2024 Działka 153/03, 02; działka nr 22, 23; DECYZJA Nr 2004-2024	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	01.09.2024. -termin rozpoczęcia prac budowlanych 30.06.2027. -termin zakończenia prac budowlanych	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	23 budynki w zabudowie szeregowej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie występują odstęp. Trzy zespoły budynków szeregowych
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Inwestycja realizowana wyłącznie ze środków własnych
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,1%

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper zapewnia Nabywcom środek ochrony prawnej, w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt. 2) ustawy dnia 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu (Dz. U. 2021 poz. 1177) dalej prospekcie określana jako "Ustawa", w postaci zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego dla Dewelopera przez ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów. Zapis powyższy stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177). W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń wskazanych w zdaniu poprzednim.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I – zakup działki i stan zerowy Procentowy udział etapu -25,0 % Termin zakończenia: Budynek nr 1, 2, 3, 4 -do 30.12.2024. Budynek nr 5, 6, 7, 8 -do 30.06.2025. Budynek nr 9, 10, 11, 12 -do 30.12.2025. Budynek nr 13, 14, 15, 16 -do 30.06.2026. Budynek nr 17, 18, 19, 20 -do 30.09.2026. Budynek nr 21, 22, 23 -do 30.12.2027.

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

	Zakres prac: prace projektowe i przygotowawcze, roboty ziemne, fundamenty, zasypki wraz z betonem podkładowym Etap II –stan surowy otwarty Procentowy udział etapu -21,0 % Termin zakończenia: Budynek nr 1, 2, 3, 4 -do 30.01.2025. Budynek nr 5, 6, 7, 8 -do 30.07.2025. Budynek nr 9, 10, 11, 12 -do 30.01.2026. Budynek nr 13, 14, 15, 16 -do 30.07.2026. Budynek nr 17, 18, 19, 20 -do 30.10.2026. Budynek nr 21, 22, 23 -do 30.01.2027. Zakres prac: roboty żelbetowe, roboty murarskie, wykonanie więźby dachowej bez pokrycia Etap III –stan surowy zamknięty Procentowy udział etapu -18,1 % Termin zakończenia: Budynek nr 1, 2, 3, 4 -do 30.03.2025. Budynek nr 5, 6, 7, 8 -do 30.09.2025. Budynek nr 9, 10, 11, 12 -do 30.03.2026. Budynek nr 13, 14, 15, 16 -do 30.09.2026. Budynek nr 17, 18, 19, 20 -do 30.12.2026. Budynek nr 21, 22, 23 -do 30.03.2027. Zakres prac: pokrycie dachu, ocieplenie budynku i pokrycie tynkiem elewacji, montaż okien, montaż parapetów zewnętrznych, Etap IV –stan deweloperski Procentowy udział etapu -18,7 % Termin zakończenia:
--	--

	Budynek nr 1, 2, 3, 4 -do 30.07.2025. Budynek nr 5, 6, 7, 8 -do 30.10.2025. Budynek nr 9, 10, 11, 12 -do 30.04.2026. Budynek nr 13, 14, 15, 16 -do 30.10.2026. Budynek nr 17, 18, 19, 20 -do 30.01.2027. Budynek nr 21, 22, 23 -do 30.04.2027. Zakres prac: wykonanie ścian działowych, parapety i tynki wewnętrzne, posadzki, wykończenie poddasza, instalacje wod-kan i elektryczne, drzwi wejściowe Etap V –stan deweloperski z małą architekturą Procentowy udział etapu -17,2 % Termin zakończenia: Budynek nr 1, 2, 3, 4 -do 30.09.2025. Budynek nr 5, 6, 7, 8 -do 30.12.2025. Budynek nr 9, 10, 11, 12 -do 30.06.2026. Budynek nr 13, 14, 15, 16 -do 30.12.2026. Budynek nr 17, 18, 19, 20 -do 30.03.2027. Budynek nr 21, 22, 23 -do 30.06.2027. Zakres prac: montaż kotła, przyłącza, ogrodzenie, podjazd
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie przewiduje możliwości waloryzacji ceny. Cena może ulec zmianie w przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT w stosunku do stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy. W przypadku wzrostu ceny z tytułu zmiany wysokości stawki podatku VAT Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę VAT
WARUNKI ODSZKODOWANIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw	1. Nabywca – w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy – może od niej odstąpić: 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;

nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	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 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. 2. Nabywca może odstąpić od umowy także: 1) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, jednakże 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, o ile kara umowna została zastrzeżona; 2) 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, z tym, że Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy; 3) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia; 4) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, z tym, że Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy; 5) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 6) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 7) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, w przypadkach, o których mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Nabywca może odstąpić od umowy również w przypadkach, o których mowa w umowie tj.: 1) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (V A T), wpływającej na wysokość ceny; 2) w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu o 2 % lub więcej między powierzchnią lokalu wskazaną w umowie wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej. 4. Deweloper może odstąpić od umowy w następujących przypadkach: 1) braku zapłaty przez Nabywcę którejkolwiek z części ceny w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2) niestawienia się Nabywcy lub jego należycie umocowanego pełnomocnika do odbioru lokalu lub podpisania Umowy przeniesienia własności i sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 5. Zgodnie z art. 45 ust. 1 i 2 powołanej wyżej Ustawy:
--	--

	a) oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi; b) w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.
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 jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; -nie dotyczy 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. -nie dotyczy II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa (ul. Czerwonych Maków 13b, 51-376 Wrocław) przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; -nie dotyczy 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; -nie dotyczy 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; -nie dotyczy 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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, -nie dotyczy	

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

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

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

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	***** zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	A -115,01 m² B -134,84 m² C -137,17 m²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	***** zł/m²	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Budynek nr 1, 2, 3, 4 -do 30.12.2025. Budynek nr 5, 6, 7, 8 -do 30.03.2026. Budynek nr 9, 10, 11, 12 -do 30.09.2026. Budynek nr 13, 14, 15, 16 -do 30.03.2027. Budynek nr 17, 18, 19, 20 -do 30.06.2027. Budynek nr 21, 22, 23 -do 30.09.2027.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Dwie kondygnacje
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna udoskonalona.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Określa załącznik nr 2 do Prospektu
	Liczba lokali w budynku	Jeden lokal w każdym z budynków
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Jedno miejsce garażowe i jedno miejsce postojowe z przodu budynku
	Dostępne media w budynku	Instalacja wodno - kanalizacyjna, energia elektryczna, instalacja internetowa, sieć gazowa.
	Dostęp do drogi publicznej	Osiedla ma dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej o numerze 153/1 oraz drogi wewnętrznej ulicy Wiosennej na ulicę Krótką będącą drogą gminną

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Standard prac wykończeniowych określa załącznik nr 2 do Prospektu Budynek A: Parter -garaż (17,93 m²), łazienka (3,34 m²), salon z kuchnią (33,44 m²), korytarz (3,62 m²) Piętro -pokój 1 (11,37 m²), pokój 2 (11,80 m²), pokój 3 (18,78 m²), łazienka (5,07 m²), korytarz (7,03), pomieszczenie gospodarcze (2,63 m²) Budynek B: Parter -garaż (17,93 m²), łazienka (3,84 m²), salon z kuchnią (38,10 m²), korytarz (7,68 m²) Piętro -pokój 1 (14,45 m²), pokój 2 (20,99 m²), pokój 3 (18,53 m²), łazienka (5,94 m²), korytarz (7,38 m²) Budynek C: Parter -garaż (17,90 m²), łazienka (4,00 m²), salon z kuchnią (38,32 m²), korytarz (9,26 m²) Piętro -pokój 1 (19,42 m²), pokój 2 (19,38 m²), pokój 3 (14,09 m²), łazienka (7,05 m²), korytarz (5,06 m²), pomieszczenie gospodarcze (2,69 m²)
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

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

Załącznik nr 1. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia.



Załącznik nr 2 Standard wykonania budynku.

ETAP 1 -STAN ZERO	
Fundament	Ławy żelbetowe zbrojone
Ściany fundamentowe	Ściany betonowe, z pustaków szalunkowych lub bloczków betonowych
Stan zero	Zasyпки pisakiem, kanalizacja podposadzkowa oraz warstwa podkładowa z betonu C10/15
ETAP 2 -STAN SUROWY OTWARTY	
Ściany wewnętrzne i zewnętrzne	Pustak ceramiczny gr. 24cm
Strop	Ciągły żelbetowy, bez schodów
Dach	Konstrukcja drewniana pokryta folią paroprzepuszczalną oraz dachówką ceramiczną lub betonową, orynnowanie metalowe powlekane
Kominy/wentylacja	Wentylacja grawitacyjna. Pustak keramzytowy do wentylacji, komin kwasoodporny do pieca gazowego
ETAP 3 -STAN SUROWY ZAMKNIĘTY	
Ocieplenie zewnętrzne	Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem 18 cm (λ 0,04) i 15cm (λ 0,035) pokryte tynkiem akrylowym barwionym w masie, ścianki fundamentowe ocieplone 10 cm styropianu i pokryte tynkiem
Okna	Okna zewnętrzne PCV w kolorze białym od wewnątrz oraz od turner oak malt zewnątrz o współczynniku izolacyjności nie większym niż $U_w=0,9 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$. Rolety na parterze budynku podnoszone ręcznie, piętro bez rolet
Parapety zewnętrzne	Metalowe malowane
Ściany działowe	Pustaki ceramiczne lub beton komórkowy. Grubość 10cm, poza szczególnymi przypadkami o grubości 11,5cm
ETAP 4 -STAN DEWELOPERSKI	
Parapety wewnętrzne	Konglomerat marmurowy
Tynki wewnętrzne	Gipsowe z agregatu kategorii III
Posadzki	Ocieplenie styropianem (10cm dół i 4cm góra) wraz z izolacją z folii, wykończone warstwą wyrównawczą z jastrychu cementowego około 6cm
Wykończenie poddasza	Wełna mineralna grubości 30cm wykończona płytami gipsokartonowymi. Strych nieużytkowy w postaci niewykończonej. Zamontowany wyłaz na strych
Instalacja wodna	W rurach typu PEX bez białego montażu
Instalacja grzewcza	W systemie Pex z ogrzewaniem podłogowym oraz kotłem dwufunkcyjnym De Dietrich MCR Home (lub porównywalnym) z regulatorem i czujnikiem pogodowym
Instalacja kanalizacyjna	Rozprowadzenie po budynku bez białego montażu
Instalacja elektryczna	Podtynkowa z zamontowanym puszkami, bez osprzętu
Drzwi wejściowe	O zwiększonej odporności na włamanie oraz o współczynniku izolacyjności nie większym niż $U_w=1,3 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$.

Brama garażowa	Brama garażowa segmentowa z napędem i podnoszona na pilota np. Wiśniowski, typ UniPro lub porównywalna
Przyłącza	Woda, kanalizacja gminna, prąd, gaz sieciowy
Ogrodzenie	Z tyłu, pomiędzy działkami, panele 3d powlekane
Miejsca postojowe i chodnik wewnętrzny	Kostka betonowa lub ażurowa
Dojazd	Droga wewnętrzna w kostce ze zjazdem poprzez ulicę Wiosenną do z ulicy Krótkiej w Dobrzykowicach

Załącznik nr 4. Harmonogram prac.

Etap I –zakup działki i stan zerowy

Procentowy udział etapu -25,0 %

Termin zakończenia:

Budynek nr 1, 2, 3, 4 -do 30.12.2024.

Budynek nr 5, 6, 7, 8 -do 30.06.2025.

Budynek nr 9, 10, 11, 12 -do 30.12.2025.

Budynek nr 13, 14, 15, 16 -do 30.06.2026.

Budynek nr 17, 18, 19, 20 -do 30.09.2026.

Budynek nr 21, 22, 23 -do 30.12.2027.

Zakres prac: prace projektowe i przygotowawcze, roboty ziemne, fundamenty, zasypki wraz z betonem podkładowym

Etap II –stan surowy otwarty

Procentowy udział etapu -21,0 %

Termin zakończenia:

Budynek nr 1, 2, 3, 4 -do 30.01.2025.

Budynek nr 5, 6, 7, 8 -do 30.07.2025.

Budynek nr 9, 10, 11, 12 -do 30.01.2026.

Budynek nr 13, 14, 15, 16 -do 30.07.2026.

Budynek nr 17, 18, 19, 20 -do 30.10.2026.

Budynek nr 21, 22, 23 -do 30.01.2027.

Zakres prac: roboty żelbetowe, roboty murarskie, wykonanie więźby dachowej bez pokrycia

Etap III –stan surowy zamknięty

Procentowy udział etapu -18,1 %

Termin zakończenia:

Budynek nr 1, 2, 3, 4 -do 30.03.2025.

Budynek nr 5, 6, 7, 8 -do 30.09.2025.

Budynek nr 9, 10, 11, 12 -do 30.03.2026.

Budynek nr 13, 14, 15, 16 -do 30.09.2026.

Budynek nr 17, 18, 19, 20 -do 30.12.2026.

Budynek nr 21, 22, 23 -do 30.03.2027.

Zakres prac: pokrycie dachu, ocieplenie budynku i pokrycie tynkiem elewacji, montaż okien, montaż parapetów zewnętrznych,

Etap IV –stan deweloperski

Procentowy udział etapu -18,7 %

Termin zakończenia:

Budynek nr 1, 2, 3, 4 -do 30.07.2025.

Budynek nr 5, 6, 7, 8 -do 30.10.2025.

Budynek nr 9, 10, 11, 12 -do 30.04.2026.

Budynek nr 13, 14, 15, 16 -do 30.10.2026.

Budynek nr 17, 18, 19, 20 -do 30.01.2027.

Budynek nr 21, 22, 23 -do 30.04.2027.

Zakres prac: wykonanie ścian działowych, parapety i tynki wewnętrzne, posadzki, wykończenie poddasza, instalacje wod-kan i elektryczne, drzwi wejściowe

Etap V –stan deweloperski z małą architekturą

Procentowy udział etapu -17,2 %

Termin zakończenia:

Budynek nr 1, 2, 3, 4 -do 30.09.2025.

Budynek nr 5, 6, 7, 8 -do 30.12.2025.

Budynek nr 9, 10, 11, 12 -do 30.06.2026.

Budynek nr 13, 14, 15, 16 -do 30.12.2026.

Budynek nr 17, 18, 19, 20 -do 30.03.2027.

Budynek nr 21, 22, 23 -do 30.06.2027.

Zakres prac: montaż kotła, przyłącza, ogrodzenie, podjazd

AKT NOTARIALNY

Dnia ***, w Kancelarii Notarialnej prowadzonej przez notariusza Mateusza Kowalskiego we Wrocławiu, przy Placu Solnym 16 lokal 103, przed **notariuszem Mateuszem Kowalskim**, stawili się:-----

1. Błażej Plechawski,-----

imiona rodziców: Janusz i Krystyna,-----

PESEL 72031900811,-----

zamieszkały: 51-376 Wrocław, ul. Czerwonych Maków nr 13B,-----

polski dowód osobisty seria i numer CAM 282949,-----

działający w imieniu **własnym** oraz w imieniu i na rzecz **Daniela Marcina**

Michalskiego, imiona rodziców: Edward i Maria, PESEL 77020813570,

zamieszkałego: 55-003 Ratowice, ul. Odrzańska nr 53A, polski dowód

osobisty seria i numer CAN 073935, jako jedynych współników Spółki

Cywilnej pod nazwą: „**AGAT Deweloper s.c. Daniel Michalski Błażej**

Plechawski” z siedzibą we Wrocławiu (adres: 51-736 Wrocław,

ul. Czerwonych Maków nr 13B), NIP 8961528321, REGON 021753230,

jako **Pełnomocnik** na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu

w dniu **** roku, przed notariuszem Mateuszem Kowalskim, z

Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, za Repertorium A numer

****/2024, umocowującego do dokonania czynności objętych

niniejszym aktem, a ponadto oświadcza, że udzielone mu

pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane,-----

oboje zwani dalej łącznie także „**Deweloperem**”,-----

2. ***,-----

imiona rodziców: ***,-----

PESEL ***,-----

zamieszkała: ***,-----

polski dowód osobisty seria i numer ***,-----

zwany dalej także „**Nabywcą**” lub „**Nabywcami**”.-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie dokumentów tożsamości
powołanych powyżej.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

OPIS NIERUCHOMOŚCI RACHUNKI POWIERNICZE

§ 1.

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

- 1) Daniel Michalski i Błażej Plechawski są na prawach wspólności łącznej jako wspólnicy spółki cywilnej właścicielami niezabudowanej nieruchomości składającej się między innymi z działki gruntu numer **153/*****, o powierzchni **0,*** ha**, obręb 0004, Dobrzykowice, położonej w miejscowości **Dobrzykowice**, gmina Czernica, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **WR1O/00083060/7**, zwanej dalej „**Działką**”, -----
- 2) w dziale I-Sp księgi wieczystej numer WR1O/00083060/7 wpisane są uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej WR1O/00073213/2 i WR1O/00071914/2, -----
- 3) działki III i IV księgi wieczystej numer WR1O/00083060/7 wolne są od wpisów i wzmianek o wnioskach. -----

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

- 1) Daniel Marcin Michalski i Błażej Plechawski są na prawach wspólności łącznej jako wspólnicy spółki cywilnej właścicielami niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer **153/1**, o powierzchni **0,3146 ha**, obręb 0004, Dobrzykowice, położonej w miejscowości **Dobrzykowice**, gmina Czernica, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **WR1O/00085594/3** (zwanej dalej „**Drogą Dojazdową 1**”), -----
- 2) w dziale I-Sp księgi wieczystej numer WR1O/00085594/3 wpisane są uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej WR1O/00073213/2 i WR1O/00071914/2, -----
- 3) działki III i IV księgi wieczystej numer WR1O/00085594/3 wolne są od wpisów i wzmianek o wnioskach, -----

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

- 4) Daniel Marcin Michalski i Błażej Plechawski są na prawach wspólności łącznej jako wspólnicy spółki cywilnej współwłaścicielami w udziale nie mniejszym niż **2/805 części** nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer **154/1**, o powierzchni 0,2156 ha, obręb 0004, Dobrzykowice, położonej w miejscowości Dobrzykowice, gmina Czernica, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi

księgę wieczystą numer **WR1O/00071914/2** (zwanej dalej „**Drogą Dojazdową 2**”),-----

- 5) w dziale III księgi wieczystej numer WR1O/00071914/2 wpisane są: -----
- a) ograniczone prawa rzeczowe związane z inną nieruchomością, tj. bezterminowe i nieodpłatne służebności gruntowe, -----
 - b) służebności przesyłu, na rzecz Gminy Czernica, REGON 931934986, -----
 - c) służebność przesyłu, na rzecz G.EN. GAZ ENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie Podgórny, KRS 0000490202,-----
 - d) służebności przesyłu, na rzecz Zakładu Gospodarki Komunalnej Czernica spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości Ratowice, -----
 - e) służebność przesyłu, na rzecz Przedsiębiorstwo Telekomunikacyjne "TELGAM" Spółka Akcyjna z siedzibą w miejscowości JASŁO, REGON 370343408, KRS 0000419551,-----
- 6) w dziale IV księgi wieczystej numer WR1O/00071914/2 wpisane są hipoteki umowne łączne, nieobciążające przedmiotowego udziału w Drodze Dojazdowej 2. -----

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

- 1) Daniel Marcin Michalski i Błażej Plechawski są na prawach wspólności łącznej jako wspólnicy spółki cywilnej współwłaścicielami w udziale nie mniejszym niż **1/805 części** nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer **155/1**, o powierzchni 0,1550 ha, obręb 0004, Dobrzykowice, położonej w miejscowości **Dobrzykowice**, gmina Czernica, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **WR1O/00073213/2** (zwanej dalej „**Drogą dojazdową 3**”),-----
- 2) w dziale III księgi wieczystej numer WR1O/00073213/2 wpisane są: -----
- a) służebności przesyłu, na rzecz Gminy Czernica, REGON 931934986, -----
 - b) służebność przesyłu, na rzecz G.EN. GAZ ENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie Podgórny, KRS 0000490202,-----
 - c) służebności przesyłu, na rzecz Zakładu Gospodarki Komunalnej Czernica spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości Ratowice, REGON 366610918, KRS 0000676519, -----
 - d) służebność przesyłu, na rzecz Przedsiębiorstwo Telekomunikacyjne "TELGAM" Spółka Akcyjna z siedzibą w miejscowości JASŁO, REGON 370343408, KRS 0000419551,-----

- e) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, -----
- 3) w dziale IV księgi wieczystej numer WR1O/00073213/2 wpisane są hipoteki umowne łączne, nieobciążające przedmiotowego udziału w Drodze Dojazdowej 3. -----

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

- 1) zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/251/2013 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Działka została oznaczona symbolem 3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a Drogi Dojazdowe przeznaczone są pod drogę wewnętrzną, -----
- 2) Działka posiada dostęp do drogi publicznej przez Drogi Dojazdowe, -----
- 3) opisane powyżej nieruchomości nie są przeznaczone do zalesienia, określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także nie stanowią lasu w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 wyżej opisanej ustawy o lasach, -----
- 4) opisane powyżej nieruchomości nie są położone na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji,-----
- 5) opisane powyżej nieruchomości nie stanowią gruntów pokrytych wodami w rozumieniu art. 16 pkt 16 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne,-----
- 6) opisane powyżej nieruchomości nie są położone na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, -----
- 7) opisane powyżej nieruchomości oraz udziały w nieruchomości wolne są od innych roszczeń i obciążeń na rzecz osób trzecich, w szczególności takich, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa, a także, że nie były zawierane inne umowy mające za przedmiot zobowiązanie do ich zbycia lub dokonanie obciążeń, -----
- 8) opisane powyżej nieruchomości nie zostały uprzednio nabyte od Skarbu Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego. -----

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

- 1) w dniu *** 2024 roku Starosta Powiatu Wrocławskiego wydał ostateczną decyzję nr ***/2024 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia Deweloperowi na budowę **dwóch** budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, oznaczonych na projekcie zagospodarowania terenu jako nr *** z infrastrukturą techniczną na działce nr 153/***, obręb Dobrzykowice, gmina Czernica, -----

- 2) na podstawie opisanej powyżej decyzji Deweloper na Nieruchomości oraz nieruchomości sąsiedniej zrealizuje inwestycję polegającą na budowie osiedla stanowiącego zespół zabudowy jednorodzinnej wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu pod nazwą „**Osiedle na Krótkiej 3**” zwane w dalszej treści aktu „**Przedsięwzięciem deweloperskim**”, gdzie zrealizuje zadania inwestycyjne dotyczące budowy łącznie **23 budynków mieszkalnych** jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym na Działce zrealizuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oznaczonego symbolem ***, zwanego dalej również „**Budynkiem**”, zwane w dalszej treści aktu „**Zadaniem Inwestycyjnym**”, który to Budynek będzie posiadał **dwie kondygnacje** naziemne (parter i piętro), o powierzchni użytkowej *** m², szczegółowo opisany w § 3 niniejszej umowy, którego powierzchnię, skład i układ pomieszczeń przedstawia **Załącznik nr 3** stanowiący integralną część niniejszej umowy,-----
- 3) rozpoczęcie prac budowlanych **Przedsięwzięcia deweloperskiego** nastąpiło dnia **01 września 2024 roku**, a ich zakończenie nastąpi w terminie do dnia **30 czerwca 2027 roku**, przy czym rozpoczęcie prac budowlanych **Zadania Inwestycyjnego** nastąpiło dnia ***, a ich zakończenie nastąpi do dnia ***, szczegółowy harmonogram realizacji prac Przedsięwzięcia Deweloperskiego przedstawia **Załącznik nr 4**, stanowiący integralną część niniejszej umowy, -----
- 4) zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, dalej „Ustawa”, Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony postaci **zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego**, zgodnie z Umową otwarcia i prowadzenia zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą dnia 13 marca 2025 roku z ING Bankiem Śląskim Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach, -----
- 5) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera, -----
- 6) Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy 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,-----
- 7) Deweloper jest zobowiązany do wyliczenia składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wysokości 0,1% wartości wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy i wpłacenia jej do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera,-----
- 8) sporządził Prospekt Informacyjny dla Zadania Inwestycyjnego, zgodnie

z przepisami Ustawy deweloperskiej i przekazał go Nabywcy. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi **Załącznik nr 5**, stanowiący integralną część niniejszej umowy. -----

UPRAWNIENIA DEWELOPERA

§ 2.

1. Nabywca wyraża zgodę na ustanawianie przez Dewelopera na nieruchomościach stanowiących Drogi służebności gruntowej oraz służebności dla dostawców mediów, w tym nieodpłatnych, oraz na wybudowanie i umieszczenie na tych nieruchomościach sieci i urządzeń służących dostawie mediów do budynków. -----
Nabywca oświadcza, że w umowie przeniesienia prawa własności złoży oświadczenia i udzieli pełnomocnictw o treści umożliwiającej uzyskanie skutków prawnych opisanych powyżej. -----
2. Nabywca zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich zgód i zobowiązań przyjętych przez Dewelopera w stosunku do dostawców mediów w umowach przyłączeniowych oraz do przyjęcia tych zobowiązań i obowiązków w umowie przeniesienia własności. --
3. Nabywca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż Deweloper zamierza na sąsiednich działkach wybudować kolejne budynki w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, oraz że nie będzie wnosił wobec powyższego sprzeciwu, a ponadto, że w umowie przeniesienia własności złoży oświadczenia i udzieli pełnomocnictw o treści umożliwiającej zakończenie Przedsięwzięcia deweloperskiego. -----
4. Nabywca oświadcza, że otrzymał od Dewelopera Prospekt Informacyjny dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z załącznikami, zapoznał się z jego treścią, oraz że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy. -----
5. Strony oświadczają, że dnia *** roku zawarły umowę rezerwacyjną, na podstawie, której zapłacona została opłata rezerwacyjna w kwocie *** zł. -----

ZOBOWIĄZANIE STRON DO ZAWARCIA UMOWY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZMIANY ARANŻACYJNE

§ 3.

1. Deweloper zobowiązuje się do: -----
 - 1) **wybudowania na Działce** Budynku, o którym mowa w § 1 ust. 6 punkt 2 tego aktu, oznaczonego symbolem budowlanym ***, składającego się z: *****, o projektowej powierzchni użytkowej *** m² i **przeniesienia prawa własności zabudowanej Budynkiem Działki** na rzecz Nabywcy, -----
 - 2) **sprzedaży** na rzecz Nabywcy udziału w wysokości 1/23 w **Drodze Dojazdowej**

- 1, stanowiącej działkę numer 153/1, -----
- 3) **sprzedaży** na rzecz Nabywcy udziału w wysokości 2/805 w **Drodze Dojazdowej**
2, stanowiącej działkę numer 154/1, -----
- 4) **sprzedaży** na rzecz Nabywcy udziału w wysokości 1/805 w **Drodze Dojazdowej**
3, stanowiącej działkę numer 155/1, -----
- a *** **zobowiązuje się kupić** prawo własności Działki zabudowanej Budynkiem oraz
udziały w Drodze Dojazdowej 1, 2 i 3 ***(**stan cywilny nabywcy**).-----
2. Deweloper oświadcza, że Działka zabudowana Budynkiem, a także udziały
w Drogach, o których mowa powyżej, w dacie zawarcia umowy przeniesienia
własności będą wolne od obciążeń i roszczeń osób trzecich innych niż opisanych i
uzgodnionych w niniejszej umowie. -----
3. Realizacja przez Dewelopera zmian wykończenia i aranżacji Budynku może nastąpić
pod warunkiem, że zmiany te nie będą stanowiły zmian istotnych w rozumieniu
przepisu art. 36a Prawa budowlanego, na podstawie zawartej z Deweloperem
odrębnej umowy (protokołu zmian lokatorskich), po dokonaniu uzgodnień w zakresie
zgodności wprowadzanych zmian ze sztuką i prawem budowlanym. -----
4. Nabywca może wizytować budowę za zgodą kierownika budowy i w godzinach
pracy budowy. -----

OPIS PRZEDMIOTU UMOWY

§ 4.

1. Opis Budynku z określeniem jego standardu w zakresie wykonania, wykończenia
i aranżacji został zawarty w **Załączniku nr 2**, stanowiącym integralną część niniejszej
umowy. -----
2. Pomiar powierzchni Budynku zostanie dokonany zgodnie z normą PN-ISO
9836:2015.-----
- Strony oświadczają, że powierzchnia użytkowa Budynku może różnić się od
projektowanej. -----
- W przypadku zwiększenia powierzchni Deweloper może zażądać od Nabywcy dopłaty
różnicy pomiędzy ceną wynikającą z rzeczywistej powierzchni, a ceną określoną w
niniejszej umowie, wyliczoną według ceny 1 m² powierzchni Budynku. W przypadku
gdy różnica powierzchni przekroczy 2% (dwa procent) Nabywca ma prawo
odstąpienia od umowy, które może być wykonane w terminie 21 dni od dnia
otrzymania pisemnego wezwania od Dewelopera do uiszczenia kwoty dopłaty. -----
- W przypadku zmniejszenia powierzchni Nabywca może zażądać od Dewelopera
zwrotu różnicy pomiędzy ceną wynikającą z rzeczywistej powierzchni, a ceną
określoną w niniejszej umowie, wyliczoną według ceny 1 m² powierzchni Budynku. W
przypadku gdy różnica powierzchni przekroczy 2% (dwa procent) Nabywca ma prawo

odstąpienia od umowy, które może być wykonane w terminie 21 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji od Dewelopera o zmniejszeniu powierzchni Budynku.

3. Deweloper zastrzega sobie prawo do dokonywania korekt w projekcie budowlanym oraz dokonywania uzasadnionych technologicznie nieistotnych i drobnych zmian w stosunku do projektu o standardzie nie niższym niż określony w tej umowie.-----

CENA I SPOSÓB ZAPŁATY

§ 5.

1. Strony ustalają, że cena sprzedaży wynosi łącznie **brutto *** zł**, w tym: -----

1) cenę Działki zabudowanej Budynkiem na kwotę brutto *** zł, wraz z należnym podatkiem VAT w stawce 8%, -----

2) cenę za każdy udział w Drodze Dojazdowej na kwotę brutto 100,00 zł, wraz z należnym podatkiem VAT w stawce 23 %, to jest łącznie brutto 300,00 zł (trzysta złotych). -----

2. Strony oświadczają, że wpłacona przy umowie rezerwacyjnej przez Nabywcę na rzecz Dewelopera opłata rezerwacyjna w kwocie ***** zł** zostanie zaliczona na poczet ceny i w terminie siedmiu dni od dnia zawarcia niniejszej umowy przekazana przez Dewelopera na subrachunek powierniczy, opisany w ust. 4 tego paragrafu. -----

3. Strony ustalają następujący sposób i terminy zapłaty łącznej ceny sprzedaży: -----

1) kwota **brutto *** zł**, płatna w terminie 14 dni, -----

2) kwota **brutto *** zł**, płatna najpóźniej 7 dni po zakończeniu etapu I, -----

3) kwota **brutto *** zł** płatna będzie po zakończeniu etapu V, w terminie do 7 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o gotowości do odbioru Budynku. -----

Do kwoty 30.000 zł stanowiącej sumę opłaty rezerwacyjnej i pierwszej transzy opisanej w pkt 1) powyżej, po jej zapłacie, stosowane będą przepisy dotyczące zadatku w rozumieniu przepisów art. 394 Kodeksu cywilnego, na co strony wyrażają zgodę. -----

4. Płatności dokonywane będą na **zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy** numer *****. -----

5. Ostateczne rozliczenie należności wynikających z niniejszej umowy oraz zapłata całej ceny, wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie w płatności, nastąpi najpóźniej przed wyznaczonym przez Dewelopera terminem odbioru Budynku. -----

6. W przypadku opóźnienia Nabywcy w płatności Deweloper uprawniony jest do naliczania odsetek w wysokości połowy odsetek ustawowych za opóźnienie. -----

7. Jeżeli do wyznaczonego terminu odbioru lub zawarcia umowy przeniesienia własności Nabywca będzie pozostawać w opóźnieniu w płatności jakiegokolwiek kwoty

wynikającej z niniejszej Umowy, Deweloperowi przysługuje prawo odwołania wyznaczonego terminu odbioru lub zawarcia umowy przeniesienia własności i wyznaczenia go po całkowitym zaspokojeniu wszystkich roszczeń Dewelopera. W tym przypadku terminy te ulegają przedłużeniu o ilość dni opóźnienia w płatności tych należności.-----

ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY

§ 6.

1. Strony oświadczają, że do dnia *** dokonają odbioru Budynku. Odbiór zostanie dokonany pod warunkiem zapłaty całej ceny, za wyjątkiem rozliczenia kwoty z tytułu różnicy powierzchni. -----

Odbiór będzie odbywał się przy świetle dziennym z możliwym uczestnictwem osoby upoważnionej przez Nabywcę. -----

2. Deweloper poinformuje Nabywcę na piśmie z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem o gotowości do odbioru Budynku oraz wyznaczy dzień i godzinę czynności odbioru w formie pisemnej listem poleconym wysłanym na adres Nabywcy lub w formie elektronicznej na adres e-mail wskazany w tej umowie. -----

Z odbioru sporządzony zostanie protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Budynku. 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. -----

Z chwilą odbioru uznaje się, że Budynek został Nabywcy wydany. -----

3. Notariusz poinformował Strony, o treści art. 41 Ustawy, a w szczególności, iż Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Jeżeli Deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w tym terminie, uważa się, że uznał wady. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w tym terminie wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy. -----

4. Do protokołu zdawczo – odbiorczego dołączona będzie instrukcja użytkowania Budynku. -----

5. Nabywca ponosi koszty eksploatacji Budynku, tj. koszty zużycia energii elektrycznej, gazu ziemnego, wody, odbioru ścieków i wywozu odpadów od dnia odbioru Budynku i zobowiązuje się do pokrywania tych kosztów rozliczanych miesięcznie w terminie do

7 dni od wezwania przez Dewelopera, aż do dnia przejęcia przez Nabywcę zobowiązań wynikających z umów z dostawcami mediów. -----

RĘKOJMIA

§ 7.

1. Nabywcy przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego. -----

Bieg rękojmi rozpoczyna się od dnia przekazania przedmiotu umowy Nabywcy. -----

2. Deweloper nie będzie odpowiedzialny z tytułu rękojmi, jeżeli przyczyną zgłoszonych wad lub usterek będzie nieprawidłowa eksploatacja Budynku, polegająca w szczególności na używaniu Budynku w sposób niezgodny z treścią otrzymanej od Dewelopera instrukcji użytkowania. -----

TERMIN ZAWARCIA UMOWY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 8.

1. Zawarcie umowy przeniesienia własności zabudowanej Budynkiem Działki nastąpi w terminie do dnia ***. -----

2. Termin i miejsce zawarcia umowy przeniesienia własności zabudowanej Budynkiem Działki wyznaczy **Deweloper** i zawiadomi o tym **Nabywcę** listem poleconym z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. -----

ODSTĄPIENIE OD UMOWY KARY UMOWNE

§ 9.

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy: -----

1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, -----

2) jeżeli informacje zawarte w umowie 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, -----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i 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, -----
przy czym powyższe prawa odstąpienia mogą być wykonane w terminie 30 dni od zawarcia niniejszej umowy, -----
- 6) w przypadku nie zawarcia umowy przenoszącej własność w terminie wskazanym w umowie, jeżeli po powstaniu takiej sytuacji Nabywca wyznaczył Deweloperowi na piśmie dodatkowy 120-dniowy termin na zawarcie umowy przeniesienia własności, a termin ten upłynął bezskutecznie, -----
- 7) w przypadkach określonych w art. 43 ust. 1 pkt 7) – 12 ustawy. -----
- 2.** Cena może ulec zmianie w przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT w stosunku do stawki obowiązującej na dzień zawarcia Umowy. W przypadku wzrostu ceny z tytułu zmiany wysokości stawki podatku VAT Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę VAT. -----
- 2.** Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie prawa własności Działki zabudowanej Budynkiem złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
- 3.** Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: -----
- 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----
- 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
- 4.** W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
- 5.** [Kary umowne] W przypadku nieprzeniesienia przez Dewelopera na Nabywcę własności w terminie wskazanym w tej umowie, Deweloper będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej równej wysokości połowy odsetek ustawowych liczonych w stosunku rocznym od ceny za każdy dzień opóźnienia. Kara umowna zostanie zapłacona w terminie siedmiu dni od jej naliczenia i wezwania do zapłaty. -----
- 6.** [Kary umowne] W przypadku opóźnienia Nabywcy w zawarciu umowy przeniesienia własności, Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz

Dewelopera kary umownej, równej wysokości połowy odsetek ustawowych liczonych w stosunku rocznym od ceny za każdy dzień opóźnienia. Kara umowna zostanie zapłacona w terminie siedmiu dni od jej naliczenia i wezwania do zapłaty. -----

7. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. -- W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. -----

Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej. -----

POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 10.

1. Przeniesienie przez **Nabywcę** praw i obowiązków z niniejszej umowy na osobę trzecią, nastąpić może jedynie po spełnieniu warunków określonych w art. 37a Ustawy, za pisemną zgodą Dewelopera, poprzez zawarcie umowy cesji w formie aktu notarialnego. -----

2. Nabywca wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie danych osobowych przez ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach oraz Dewelopera w ich bazach danych oraz do ich wykorzystania w celach niezbędnych do realizacji niniejszej umowy. -----

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11.

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia umowy i jej rozwiązanie wymagają formy aktu notarialnego. -----

2. Strony zgodnie ustalają, że ilekroć niniejsza umowa przewiduje obowiązek powiadomienia Nabywcy listem poleconym, Deweloper będzie uprawniony do składania takich zawiadomień pocztą elektroniczną. -----

Adres e-mail Nabywcy: *** -----

Adres e-mail Dewelopera: biuro@agat-deweloper.pl -----

3. Strony ustalają, że wszelkie uzgodnienia dotyczące realizacji obowiązków Dewelopera wynikających z niniejszej umowy, muszą być dokonywane w formie pisemnej lub co najmniej za pomocą poczty elektronicznej. Strony wyłączają możliwość dokonywania jakichkolwiek ustnych ustaleń w powyższym zakresie. -----

4. Strony mają obowiązek wzajemnego informowania się o zmianie adresów do doręczeń, pod rygorem uznania przesyłek przesłanych na dotychczas znane adresy za skutecznie doręczone. -----

5. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się odpowiednie przepisy Ustawy Deweloperskiej oraz Kodeksu Cywilnego. -----

6. Integralną część Umowy stanowią następujące załączniki: -----

Załącznik nr 1. Plan osiedla., -----

Załącznik nr 2. Standard wykonania Budynku. -----

Załącznik nr 3. Szkic układu pomieszczeń w Budynku i jego powierzchni,-----

Załącznik nr 4. Harmonogram prac. -----

Załącznik nr 5. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami. -----

DOKUMENTY

§ 12.

Do niniejszego aktu okazano: -----

- 1) Umowę Spółki Cywilnej AGAT Deweloper Daniel Michalski Błażej Plechawski spółka cywilna zawartą w dniu 08 listopada 2011 roku, -----
- 2) wypis aktu notarialnego – pełnomocnictwa, powołanego w komparycji tego aktu, -----
- 3) wypis aktu notarialnego – umowy sprzedaży, zawartej w dniu 20 października 2023 roku, przed notariuszem Mateuszem Kowalskim, z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, Repertorium A numer 7249/2023, -----
- 4) wypis aktu notarialnego – umowy sprzedaży, zawartej w dniu 11 lutego 2020 roku, przed notariusz Simoną Krukowską, z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, Repertorium A numer 1519/2020, -----
- 5) wypis aktu notarialnego – umowy sprzedaży, zawartej w dniu 06 marca 2020 roku, przed zastępcą notarialnym Anną Białecką, zastępcą notariusz Simony Krukowskiej, z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, Repertorium A numer 2514/2020, -----
- 6) Umowę rachunku powierniczego zawartą w dniu 13 marca 2025 roku z ING Bankiem Śląskim Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach. -----

Notariusz w dniu dzisiejszym dokonał wglądu do ksiąg wieczystych numer WR1O/00083060/7, WR1O/00071914/2, WR1O/00085594/3 i WR1O/00073213/2 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych. -----

§ 13.

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy Stawa żąda, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie **wpisu** w dziale III księgi wieczystej numer **WR10/00083060/7**, roszczenia o wybudowanie Budynku i przeniesienie prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer *******, zabudowanej domem jednorodzinnym **Budynkiem nr *****, na rzecz *******. -----
2. Notariusz pouczył uczestników postępowania wieczystoksięgowego o możliwości zrzeczenia się zawiadomienia przez sąd wieczystoksięgowy o dokonanym wpisie, wynikającej z treści art. 626¹⁰ § 1¹ Kodeksu postępowania cywilnego.-----
3. Deweloper **zrzeka się** zawiadomienia przez sąd wieczystoksięgowy o dokonanym wpisie. -----

§ 14.

Notariusz poinformował Strony o brzmieniu art. 626⁴ § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, to jest, iż w przypadku wniosków składanych przez notariuszy i komorników obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa odpowiednio na stronie czynności notarialnej lub wierzycielu.-----

§ 15.

Koszty zawarcia umowy deweloperskiej ponoszą strony po połowie, a koszty umowy przeniesienia własności nieruchomości ponosi w całości Nabywca.-----

§ 16.

Pobrano: -----

1) opłatę sądową od wpisu w księdze wieczystej numer WR10/00083060/7, na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w kwocie:----- **150 zł**

2) takse notarialną na podstawie § 2, § 3 i § 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie: ----- ***** zł**

3) podatek od towarów i usług (VAT) – 23% od kwoty z pkt 2 na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie: ----- ***** zł**

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

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246 zł) oraz kosztów wypisów i odpisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym

z wypisów lub odpisów. -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.