PROSPEKT INFORMACYJNY

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. NOWAKOWSKIEGO W BŁONIU

SPORZĄDZONY DNIA 12 MAJA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA 1

1. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera 1

2. Doświadczenie dewelopera 1

2.1. Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera 1

2.2. Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego 1

3. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego 2

3.1. Informacje dotyczące gruntu i zagospodarowania przestrzennego terenu 2

3.2. Informacje dotyczące budynku 10

3.3. Finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego i środki ochrony nabywców 11

3.4. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego 15

3.5. Waloryzacja ceny 15

3.6. Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę 16

3.7. Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera 17

3.8. Inne informacje 18

II. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA 20

1. Cena 20

1.1. Lokale 20

1.2. Podziemne miejsca postojowe 20

1.3. Naziemne miejsca postojowe 20

1.4. Boksy rowerowe 21

1.5. Komórki lokatorskie 21

2. Określenie położenia oraz istotnych cech budynku 21

2.1. Zagospodarowanie terenu 21

2.2. Liczba kondygnacji 21

2.3. Technologia wykonania 21

2.4. Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości 22

2.5. Standard prac wykończeniowych garaży 24

2.6. Standard prac wykończeniowych boksów rowerowych 25

2.7. Liczba lokali w budynku 25

2.8. Liczba miejsc garażowych i postojowych 25

2.9. Dostępne media w budynku 25

2.10. Dostęp do drogi publicznej 26

3. Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku 26
3.1. Rzut garażu 26
3.2. Rzut parteru 26
3.3. Rzut pierwszego piętra 26
3.4. Rzut drugiego piętra 26
3.5. Rzut trzeciego piętra 27
3.6. Rzut czwartego piętra 27
3.7. Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku 27
4. Określenie powierzchni użytkowej, układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych 27
4.1. Powierzchnia lokali 27
4.2. Powierzchnia i układ pomieszczeń lokalu 27
4.3. Zakres i standard prac wykończeniowych 27
5. Załączniki 29
5.1. Wzór umowy deweloperskiej 29
5.2. Rzuty kondygnacji i układy pomieszczeń w budynku 30
5.3. Cena sprzedaży 33
5.4. Zagospodarowanie terenu 34
5.5. Usytuowanie i specyfikacja lokalu mieszkalnego w budynku 34
5.6. 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) 35

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

Deweloper	MAZDOM CITY Sp. z o.o.
Adres siedziby	ul. Lesznowska 15 lok. 22, 05-870 Błonie
Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej	ul. Lesznowska 15 lok. 22, 05-870 Błonie
Adresy punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych	ul. Lesznowska 15 lok. 22, 05-870 Błonie
Nr KRS	0001216017
NIP	1182321212
REGON	543720314
Nr telefonu	575 550 155
Nr faksu	Brak
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@mazdom.pl
Adres strony internetowej	**www.mazdom.pl**

2. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

2.1. HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Spółka MAZDOM CITY spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Błoniu (dalej zwana również: „Deweloperem") powstała w 2025 roku w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001216017 (rejestr jest jawny i dostępny pod adresem internetowym: https://ekrs.ms.gov.pl/).

Osoby zarządzające Deweloperem, jak również jego wspólnicy mają wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej i deweloperskiej.

Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego, w szczególności na kwotę powyżej 100.000 złotych.

2.2. PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Niniejsza spółka jest nowo powołanym podmiotem dedykowanym do realizacji inwestycji pod nazwą „Błonie Vita". Strategia spółki opiera się na wieloletnim doświadczeniu jej organów zarządczych oraz wspólników.

Jako przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego, zrealizowanego pod bezpośrednim nadzorem Prezesa Zarządu Pana Adama Zdunka, wskazuje się:

- „Apartamenty nad Stawami" przy ul. Lesznowskiej 15 w Błoniu składające się z 81 lokali mieszkalnych, 61 podziemnych miejsc postojowych i 6 komórek lokatorskich. Rozpoczęcie inwestycji nastąpiło w I kwartale 2019 roku, natomiast oddanie budynku do użytkowania nastąpiło z dniem 28 sierpnia 2020 roku (data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie).

- „Błońska Enklawa" przy ul. Nowakowskiego 21 w Błoniu. Inwestycja składająca się ze 198 lokali mieszkalnych, 163 podziemnych miejsc postojowych i 19 komórek lokatorskich. Rozpoczęcie inwestycji nastąpiło w I kwartale 2024 roku, natomiast oddanie budynku do użytkowania nastąpiło z dniem 16 lutego 2026 roku (data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie).

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

3.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Realizowane przez Dewelopera przedsięwzięcie obejmuje wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem podziemnym, zbiornikiem retencyjnym i niezbędną infrastrukturą, a także zagospodarowaniem terenu położonych na działce ewidencyjnej nr 31/5 z obrębu ewidencyjnego o numerze 143201_4.0018 i nazwie 18, przy ul. Nowakowskiego w Błoniu, gmina Błonie, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie (dalej: „Budynek").

W dniu 24.03.2026 roku Deweloper na podstawie umowy sprzedaży nabył prawo własności działki nr 31/5 z obrębu ewidencyjnego o numerze 143201_4.0018 i nazwie 18, przy ul. Nowakowskiego w Błoniu, gmina Błonie, powiat warszawski zachodni, województwo mazowieckie. Powierzchnia działki 31/5 wynosi 0,5069 ha. Dla nieruchomości składającej się z działki nr 31/5 (dalej: „Nieruchomość 1") prowadzona jest księga wieczysta nr WA1G/00085834/2. Właścicielem Nieruchomości jest Deweloper (Złożono wniosek wieczysto księgowy o wpis do księgi wieczystej). Nieruchomość 1 nie jest obciążona hipoteką, brak jest wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim:

Nieruchomość 1 nie jest objęta planem ogólnym gminy.

Nieruchomość 1 nie jest objęta miejscowym planem odbudowy.

W odniesieniu do Nieruchomości 1 nie zostały wydane akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawach:

- dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, inne niż objęte niniejszym prospektem informacyjnym,
- 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),

- ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- uznania zabytku za pomnik historii,
- określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych – inne, niż wskazany poniżej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie – ul. Szkolna z dnia 30 października 2023 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 28.11.2023 r., rok 2023, poz. 12847).

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim:

Nieruchomość 1 obejmująca działkę 31/5 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie – ul. Szkolna, zatwierdzonym uchwałą nr LXXVIII/564/23 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 października 2023 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 28.11.2023 r., rok 2023, poz. 12847) i Nieruchomość 1 oznaczona jest na rysunku planu symbolami MWU2 (centralna część Nieruchomości 1), o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, realizację usług wyłącznie z zakresu: handlu detalicznego, gastronomi, biur w tym obsługi finansowo – administracyjnej, gabinetów lekarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, odnowy biologicznej, usług pocztowych, telekomunikacyjnych, fotograficznych, krawieckich itp., o przeznaczeniu dopuszczalnym pod realizację funkcji garażowej w formie garaży podziemnych i o przeznaczeniu uzupełniającym pod miejsca postojowe, zieleń urządzoną, place zabaw i siłownie zewnętrzne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opublikowany jest pod linkiem w: http://edziennik.mazowieckie.pl/WDU_W/2023/12847/akt.pdf - tekst i rysunek mpzp. Granice ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostępne są pod linkiem: https://blonie.e-mapa.net/ - mapa mpzp.

Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z planem dla Nieruchomości 1 wynosi 2,5. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla Nieruchomości 1 wynosi: 2,5. Minimalna nadziemna intensywności zabudowy dla Nieruchomości 1. Maksymalna powierzchnia zabudowy dla Nieruchomości 1 wynosi 50%. Maksymalna wysokość zabudowy dla Nieruchomości 1 wynosi 16 m na terenie oznaczonym symbolem MWU2. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla Nieruchomości 1 wynosi 25 % powierzchni działki budowlanej. Minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla Nieruchomości 1 wynosi: minimum 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m^2 oraz minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 50 m^2.

Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu dla Nieruchomości są następujące:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, a także garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;
3) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód;
4) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta i Gminy Błonie.

Dla Nieruchomości, ze względu na występujące uwarunkowania, nie określono:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji dla Nieruchomości są następujące: dojazd do Nieruchomości z drogi - ul. Nowakowskiego położonej przy południowej granicy planu, zapewniającej obsługę Nieruchomości i oraz połączenie z układem transportowo-komunikacyjnym miasta Błonie. Układ dróg publicznych tworzy droga – ul. Szkolna zapewniająca połączenie z układem transportowo-komunikacyjnym miasta Błonie.

Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla Nieruchomości są następujące:

1) w zakresie sieci wodociągowej: a) ustala się zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu oraz b) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy wynikającej z obliczeń uprawnionego Projektanta , zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
2) w zakresie sieci kanalizacyjnej: a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu oraz b) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, oraz budowę studni rewizyjnej o średnicy min. 600 mm z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
3) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się częściową instalację rozsączającą w obrębie działki oraz system kanalizacji deszczowej odprowadzającej wodę do podziemnego zbiornika retencyjnego, a następnie opróżnianego poprzez automatyczny system pompowy;
4) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się: a) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, b) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne, c) zakaz lokalizowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;
5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynku z miejskiej sieci ciepłowniczej
6) w zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

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

- **1.4 MW** obejmujący części działek nr 9/1 i 9/2, o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie zatwierdzonym uchwałą nr 23/IV/97Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 04 czerwca 1997 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 38 poz. 121):
  - przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – wielkość czterech kondygnacji;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;

- **UO** obejmujący części działek nr 22/2 i 22/1 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1, zatwierdzonym uchwałą nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 07 sierpnia 2018 roku poz. 7763):
  - przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
  - przeznaczenie towarzyszące: urządzenia sportowe, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
  - przeznaczenie dopuszczalne: usługi nauki, kultury, sportu, drogi wewnętrzne, kioski/portiernie, infrastruktura techniczna;
  - maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z planem: 2,5;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
  - maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, w tym 15,0 m dla budynków z usługami, 6,5 m dla budynków gospodarczych, garaży, 4,5 m dla kiosków/portierni;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla usług oświaty – 5 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, dla zabudowy usługowej – 1 miejsce do parkowania na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej;

- **KD-D** obejmujący część działek nr 81 i 61/3 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1, zatwierdzonym uchwałą nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 07 sierpnia 2018 roku poz. 7763):

- przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy dojazdowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią urządzoną;
- przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
- maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;

- **KD-L** obejmujący części działek i działki nr 64/1, 64/2, 22/1 i 22/2 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1, zatwierdzonym uchwałą nr XLIX/398/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 28 maja 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 07 sierpnia 2018 roku poz. 7763):
  - przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy lokalnej;
  - przeznaczenie towarzyszące: niezbędne dla funkcjonowania urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki lub droga pieszo rowerowa oraz zieleń urządzona;
  - przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;

- **KDZ** obejmujący część działki nr 41/1 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie, zatwierdzonym uchwałą nr XXXVIII/290/13 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 22 października 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 29 listopada 2013 roku poz. 12406):
  - przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;

- **KDZ** obejmujący działki i części działek nr 42/1, 36/7, 45, 36/8, 36/9, 56/2, 57/4, 57/6, 60, 61, 36/12, 36/13, 62, 63, 64 o następujących parametrach w miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, zatwierdzonym uchwałą nr IV/35/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 09 lutego 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 15 kwietnia 2015 roku poz. 3329):

- przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
- maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
- minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;

- **18KDD** obejmujący działki i części działek nr 52, 47, 48 i 49 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, zatwierdzonym uchwałą nr IV/35/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 09 lutego 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 15 kwietnia 2015 roku poz. 3329):
  - przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;

- **19KDD** obejmujący działki i części działek nr 56/1, 56/2, 57/4 i 58 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, zatwierdzonym uchwałą nr IV/35/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 09 lutego 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 15 kwietnia 2015 roku poz. 3329):
  - przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - maksymalna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: nie określono;
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie określono;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określono;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określono;

- **1MNU** obejmujący działki i części działek nr 25, 42/1, 42/2, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 56/2, 57/4, 57/5, 57/6, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 69, 70 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, zatwierdzonym uchwałą nr IV/35/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 09 lutego 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 15 kwietnia 2015 roku poz. 3329):
  - przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;

- maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z planem: 1,5;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 10,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych 6,0m;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- minimalna liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy jednorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu); dla funkcji usługowej: 1 msc/200 m² pow. użytkowej lub 4 msc/10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 msc. na każde 50,0 m² powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko dla w/w funkcji usługowych należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- **Uo** obejmujący działkę nr 53 i część działki nr 25 o następujących parametrach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, zatwierdzonym uchwałą nr IV/35/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 09 lutego 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 15 kwietnia 2015 roku poz. 3329):
  - przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – usługi oświaty;
  - maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z planem: 2,8;
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,8;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określono;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
  - maksymalna wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budynków usługowych 17,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych 6,0m;
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - minimalna liczba miejsc do parkowania: dla funkcji usługowej: 1 msc/200 m² pow. użytkowej lub 4 msc/10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 msc. na każde 50,0 m² powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko dla w/w funkcji usługowych należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 – nie dotyczy.

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

- miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: od południa - tereny mieszkaniowe wielorodzinne i dalej wielorodzinne z funkcjami usługowymi, oświatowe; od zachodu - tereny mieszkaniowe z funkcjami usługowymi, tereny usługowe; od północy - tereny mieszkaniowe

jednorodzinne i usługowe; od wschodu – tereny mieszkaniowe wielorodzinne i dalej mieszkaniowe jednorodzinne, usługowe;

- decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu: nie stwierdzono;
- decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach: nie stwierdzono;
- uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania: nie stwierdzono;
- miejscowych planach odbudowy: nie stwierdzono;
- mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego: nie stwierdzono;
- nie występują ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, tj. nie występują:
  - decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej;
  - decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
  - decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego;
  - decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
  - decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej;
  - decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej;
  - decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej;
  - decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego;
  - decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej;
  - decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim:

- przebudowa dróg gminnych w pierwszej połowie 2026 roku,
- rozbudowa drogi powiatowej nr 4108W,
- remont mostu na rzece Rokotnicy;
- planowana budowa lub rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 579 w Błoniu.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia (w szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne):
Bezpośrednie otoczenie terenu przedsięwzięcia deweloperskiego stanowią następujące obiekty wpływające na warunki życia (uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)):

- od strony północnej
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - zespół dwóch budynków mieszalnych wielorodzinnych
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową;
- od strony południowej
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową;
  - droga publiczna: ul. Nowakowskiego;
  - szkoła podstawowa;
- od strony wschodniej
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową;
  - droga publiczna: ul. Szkolna;

- od strony zachodniej
  - droga publiczna: ul. Księcia Józefa Poniatowskiego;
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową;
- w bezpośrednim otoczeniu Nieruchomości nie wyznaczono stref ochronnych.

Nieruchomość, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie posiada dostęp do drogi publicznej:

- ulicy Nowakowskiego – od strony południowej.

3.2. INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Deweloper prowadzi na Nieruchomości budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami towarzyszącymi (dalej odpowiednio „Budynek") z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą pod adresem ul. Nowakowskiego w Błoniu.

Budowa Budynku prowadzona jest na podstawie ostatecznej decyzji Starosty Warszawskiego Zachodniego nr 448/2026 wydanej w dniu 11.05.2026 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla Mazdom City Sp. z o.o. na działce numer 31/5 obręb 0018 w Błoniu j.ewid. 143201_4. Decyzja ta jest ostateczna i nie została zaskarżona.

Budynek nie został jeszcze wybudowany, w związku z czym nie została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 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.**

Poniżej przedstawiono najważniejsze terminy związane z opisywanym przedsięwzięciem deweloperskim:

Termin rozpoczęcia prac budowlanych	18.05.2026 r.
Planowany termin zakończenia prac budowlanych	31.01.2028 r.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości (ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z prawami związanymi w wykonaniu umowy deweloperskiej)	30.06.2028 r.

Przedsięwzięcie Deweloperskie polega na budowie jednego Budynku – z garażem podziemnym i lokalami usługowymi w parterze na Nieruchomości 1 tj. działce nr 31/5 :

- w Budynku przewidywanych jest:
  - 98 samodzielnych lokali mieszkalnych usytuowanych na kondygnacjach nadziemnych,
  - 13 lokali usługowych usytuowanych w parterze budynku Budynku,
  - garaż usytuowany na kondygnacji podziemnej, który stanowić będzie część nieruchomości wspólnej i w którym znajdować się będzie 126 podziemnych miejsc postojowych,

Umieszczenie Budynku Nieruchomości zostało zobrazowane na rysunku zagospodarowania terenu znajdującym się w części indywidualnej prospektu informacyjnego.

Budynek został zaprojektowany o wysokości 15,97 m o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, jako budynek mieszkalny wielorodzinny.

Główne wejścia do części mieszkalnej Budynku znajdują się od strony wewnętrznego dziedzińca, wejście do tej strefy odbywa się od stron wschodniej i zachodniej. Jako komunikację pionową w Budynku zaprojektowano trzy klatki schodowe wraz z windami. Przewiduje się trzy windy osobowe.

Budynek posiada 1 kondygnację podziemną, w której zlokalizowano odpowiednio 126 miejsc postojowych, niezbędne pomieszczenia techniczne i sanitarne, boksy rowerowe oraz zbiornik retencyjny przeznaczony do gromadzenia wód opadowych. Wjazd do garażu znajduje się od strony wschodniej - z drogi wewnętrznej włączającej się do ul. Nowakowskiego.

Na Nieruchomości od strony południowej zlokalizowano 36 miejsc postojowych, w tym 5 miejsca dla osób niepełnosprawnych oraz 2 przestrzenie rozładunkowe dla przyszłych dostaw. Spośród wspomnianych wyżej miejsc, 9 z nich przeznaczona będzie jako ogólnodostępne zaś pozostałe jako miejsca wolne do sprzedaży (do użytku właściciela danego miejsca).

Inwestycja została zaprojektowana jako dostępna dla osób niepełnosprawnych. Wszystkie wejścia do Budynku oraz do pomieszczeń śmietnika usytuowane są na poziomie terenu. Wszystkie kondygnacje Budynku łączą dźwigi osobowe spełniające wymogi transportu osób niepełnosprawnych. Wysokość progów zarówno w terenie, jak i w budynku nie przekracza 2 cm.

Na terenie opracowania brak istniejącej zabudowy.

Przedmiotowy teren sąsiaduje:

- od strony północnej z działką nr 31/3 – obecnie niezabudowaną
- od strony południowej z drogą wojewódzką – ulicą Nowakowskiego
- od strony wschodniej z działką nr 31/8 będącą drogą wewnętrzną
- strony zachodniej z drogą wojewódzką – ulicą Poniatowskiego

Ostateczna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zostanie ustalona w drodze obmiaru powykonawczego. Pomiar lokali zostanie dokonany w oparciu o polską normę PN-ISO 9836:2022-07.

3.3. FINANSOWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO I ŚRODKI OCHRONY NABYWCÓW

Przedsięwzięcie deweloperskie zostanie sfinansowane z następujących źródeł:

- Środki własne – 30%,
- Środki z wpłat nabywców lokali – 70 %.

Sposób oraz procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego może zmieniać się wraz z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego.

W celu zagwarantowania bezpieczeństwa środków inwestowanych przez nabywców w związku z realizacją przez Dewelopera przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 6 Ustawy, Deweloper oświadcza, że zawarł z bankiem pod firmą mBank spółka

akcyjna z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000025237 (zwanym dalej „Bankiem Prowadzącym Rachunek" lub „Bankiem") umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (zwaną dalej „Umową Rachunku Powierniczego"), a z Ustawy, Umowy Rachunku Powierniczego i Regulaminu Otwierania, Prowadzenia i Zamykania Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych w Banku wynika m.in., że:

1) Umowa Rachunku Powierniczego została zawarta w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą ‚Błonie Vita". Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Błoniu przy ulicy Nowakowskiego, aby zapewnić ochronę wpłat dokonywanych na podstawie umów deweloperskich oraz innych umów objętych Ustawą, zawieranych w formie aktów notarialnych między Deweloperem a nabywcami,
2) Bank bez zbędnej zwłoki otwiera dla Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, zwany dalej „Rachunkiem", na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty - odrębnie dla każdego nabywcy w powiązaniu z lokalem mieszkalnym, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy deweloperskiej, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat,
3) nabywca dokonuje wpłat na Rachunek zgodnie z postępem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,
4) wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
5) nabywca dokonuje wpłat na Rachunek po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego; Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego,
6) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z Rachunku w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego,
7) Rachunek prowadzony w walucie PLN,
8) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera,
9) Bank realizuje dyspozycję wypłaty Dewelopera po stwierdzeniu, że warunki wypłaty określone w Umowie Rachunku Powierniczego oraz Regulaminie Otwierania, Prowadzenia i Zamykania Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych w mBanku S.A. (stanowiących załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego) zostały spełnione,
10) w związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone na Rachunek:
    a) nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz
    b) po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,
    w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w złożonym w Banku harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego,

11) kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaca Deweloperowi 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; jeśli w akcie notarialnym nie zamieszczono dyspozycji wypłaty środków, to konieczne będzie złożenie „Dyspozycji wypłaty wraz z aktem notarialnym z umową przeniesienia własności”,
12) Umowa Rachunku Powierniczego zawarta została na czas oznaczony do dnia zamknięcia Rachunku,
13) Bank zamyka Rachunek i rachunek do obsługi przedsięwzięcia niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera, że:
    a) przeniósł prawa z ostatniej umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego, oraz
    b) lokale mieszkalne pozostałe w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, nie będą w przyszłości przedmiotem umów deweloperskich ani umów objętych Ustawą,
14) Umowa Rachunku Powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na Rachunku,
15) Deweloper w treści umowy deweloperskiej przyporządkowuje nabywcy wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego, wygenerowany zgodnie z treścią umowy o korzystanie z produktu Collect,
16) środki pieniężne wpłacone na Rachunek na podstawie umowy deweloperskiej Bank blokuje od momentu ich wpłaty do czasu:
    a) realizacji dyspozycji Dewelopera wypłaty środków pieniężnych na rachunek Dewelopera, lub ich zwrotu nabywcy,
17) Deweloper zobowiązał się zawiadomić Bank o zakończeniu realizacji każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego (w tym zgodnie z kolejnością określoną tym harmonogramem),
18) aby stwierdzić zakończenie danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank przeprowadza czynności kontrolne przewidziane w Ustawie; Deweloper zobowiązał się umożliwić Bankowi, a także osobie z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, dokonanie kontroli,
19) Bank dokonuje kontroli bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie do 21 dni roboczych dla Banku, od dnia otrzymania kompletnego zawiadomienia o zakończeniu realizacji etapu przedsięwzięcia deweloperskiego,
20) w ramach kontroli Bank, w tym wyznaczona przez Bank osoba z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, uzyskuje prawo wglądu oraz kontroli dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego i rachunków Dewelopera,
21) środki pieniężne wpłacone na mieszkaniowy rachunek powierniczy na podstawie umowy deweloperskiej nie podlegają zajęciu w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Deweloperowi,
22) jeśli ogłoszono upadłość Dewelopera lub otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego środki zgromadzone na Rachunku wchodzą w skład odrębnej masy upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności roszczeń nabywców lokali mieszkalnych, objętych przedsięwzięciem deweloperskim,

23) w przypadku upadłości Banku Deweloper w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (zwaną dalej „kasą"); (środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank do nowego banku lub kasy), następnie w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje nabywcy oświadczenie innego banku lub kasy, że rachunek ten jest rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy; nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na Rachunek do czasu wykonania przez Dewelopera tego obowiązku,

24) prawo wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi, z przyczyn wskazanych w §39 ust. 2 Regulaminu Otwierania, Prowadzenia i Zamykania Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych w MBank S.A.; termin wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego wynosi 60 dni; bieg terminu wypowiedzenia liczy się od dnia doręczenia wypowiedzenia Deweloperowi; termin wypowiedzenia może być krótszy, jeśli przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą,

25) Bank przekazuje informację nabywcy o terminie, w którym wypowiedział Umowę Rachunku Powierniczego,

26) w przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana,

27) środki zgromadzone na likwidowanym Rachunku Bank niezwłocznie przekazuje na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,

28) w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w pkt 27 powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku

29) podstawą wypłaty środków do innego banku lub kasy, jest dyspozycja Dewelopera, która zostanie zrealizowana przez Bank, jeśli Bank otrzyma:
    a) umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, którą Deweloper zawarł z innym bankiem lub kasą, albo
    b) oświadczenie innego banku kasy, które potwierdza, że Deweloper zawarł z innym bankiem lub kasą, umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego,

30) jeśli Deweloper nie przedstawi dokumentów, o których mowa w punkcie powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank bez zbędnej zwłoki zwróci nabywcom środki, które znajdują się na tym rachunku, na rachunek podany w oświadczeniu nabywcy.

Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wynosi 0,45%.

3.4. HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Lp.	Etap	Opis - Budynek	Termin realizacji	Procentowy szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego
1	**I etap**	Zakup gruntu. Zatwierdzona dokumentacja projektowa. Prawomocne pozwolenie na budowę, ogrodzenie placu budowy.	**31.05.2026 r.**	**20%**
2	**II etap**	Wykonanie wykopu, zabezpieczenia wykopu, płyty fundamentowej oraz konstrukcji garażu bez otworów technologicznych - 50%.	**31.07.2026 r.**	**10 %**
3	**III etap**	Wykonanie konstrukcji garażu bez otworów technologicznych. Wykonanie konstrukcji budynku do kondygnacji 2.	**30.10.2026 r.**	**10 %**
4	**IV etap**	Zakończenie stanu surowego konstrukcji budynku wraz z otworami technologicznymi. Zakończenie robót murowych bez zamurowania szachów instalacyjnych.	**31.12.2026 r.**	**10 %**
5	**V etap**	Robóty murowe tj. zamurowanie szachów instalacyjnych – 100%. Izolacji dachu – 100%. Montaż okien PCV – 100. Roboty instalacyjne - 30 %.	**31.03.2027 r.**	**10 %**
6	**VI etap**	Izolacja przeciwwodna patio – 100%. Elewacja - 30%, Roboty instalacyjne - 60%.	**30.06.2027 r.**	**10 %**
7	**VII etap**	Roboty elewacyjne - 80%, tynki wewnętrzne i szlichty - 80 % , balkony/loggie (posadzki gresowe) - 70%, balustrady (balkony/loggie) - 70% , balustrady (klatki schodowe) - 60 %, drzwi do mieszkań - 60% , windy - 50% . Roboty instalacyjne - 80%.	**31.08.2027 r.**	**10 %**
8	**VIII etap**	Elewacja - 100%, tynki wewnętrzne i szlichty - 100%, balkony/loggie (posadzki gresowe) – 100%, balustrady (balkony/loggie) - 100% , balustrady (klatki schodowe) - 100 %, drzwi do mieszkań - 80% , windy - 100% . Posadzki z płytek (klatki schodowe) – 100% , stolarka aluminiowa – 70 %, posadzki żywiczne w garażu – 100%, , malowanie klatek schodowych. Roboty instalacyjne - 90%.	**31.10.2027 r.**	**10 %**
9	**IX etap**	Przyłącza do budynku -100%, Roboty drogowe – 100%, zagospodarowania terenu – 100%, drzwi do mieszkań – 100%, stolarka aluminiowa – 100% , zabudowy szachów i drzwi wejściowych – 100%, Roboty instalacyjne - 100%. Wpis kierownika budowy do Dziennika Budowy potwierdzający zakończenie budowy.	**31.01.2028 r.**	**10 %**

3.5. WALORYZACJA CENY

Deweloper nie zakłada możliwości waloryzacji ceny nabycia lokalu.

Cena może ulec zmianie w zakresie wynikającym ze zmian w stawkach podatku VAT, przy czym Deweloper w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających obowiązujące stawki podatku VAT powiadomi nabywcę o zmianie, wraz z podaniem nowej ceny, zaś powiadomienie to zostanie wysłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub pocztą elektroniczną na adres e-mail nabywcy wskazany w umowie deweloperskiej, na co Nabywca wyraża zgodę.

W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT cena ulegnie zmianie w ten sposób, że nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny.

Jeżeli zmiana ceny następuje w związku ze zmniejszeniem wysokości stawki podatku od towarów i usług, wówczas pozostałe do zapłaty części ceny ulegają zmniejszeniu zgodnie ze zmianą wysokości stawki podatku od towarów i usług.

Jeżeli nabywca nie odstąpi od umowy deweloperskiej będzie on zobowiązany dokonać dopłaty w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o korekcie ceny.

3.6. WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ NABYWCĘ

Nabywca ma prawo również odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach przewidzianych w artykule 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1177; dalej: „Ustawa”), tj.:

1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy (które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej),
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 deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,
5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy (tj. w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank),
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 (tj. w przypadku upadłości Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązku poinformowania nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, o dokonanej zmianie i przekazania mu oświadczenia innego banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy),
10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w pkt. 1-5 powyżej, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt. 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin do przeniesienia praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego.

W każdym przypadku oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę nabywcy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, na wykreślenie z ksiąg wieczystych odpowiednich roszczeń, które zostaną wpisane – w działach III ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości – na rzecz nabywcy, w związku z zawarciem umowy deweloperskiej.

3.7. WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ DEWELOPERA

Deweloper ma prawo – stosownie do postanowień art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy – odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

1) 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 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,

2) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie pkt 1) i 2) powyżej, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, na wykreślenie odpowiednich roszczeń, z działów III ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości i doręczyć Deweloperowi taki dokument, w terminie 14 dni od dnia doręczenia nabywcy oświadczenia woli Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

3.8. INNE INFORMACJE

Informacja o:

1/ 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje - nie dotyczy;

2/ w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy, 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.

W siedzibie Dewelopera osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej w godzinach pracy biura w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach 10:00 – 18:00, po wcześniejszym umówieniu się telefonicznym, mogą zapoznać się z:

- aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie;
- aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera;
- kopią pozwolenia na budowę (po jej uzyskaniu);
- sprawozdaniami finansowymi Dewelopera za ostatnie dwa lata;
- projektem budowlanym (po jego sporządzeniu);

- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – jeżeli dotyczy;
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu – jeżeli dotyczy;
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – jeżeli dotyczy;
- dokumentem potwierdzającym:
  - zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje - jeżeli dotyczy;
  - w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 Ustawy, 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 – jeżeli dotyczy.

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Prowadzącym Rachunek, 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 Prowadzącego Rachunek,
- 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 Prowadzący Rachunek korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank.

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

II. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

1. CENA

1.1. LOKALE

Cena lokalu mieszkalnego, cena 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego podane są w Załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego – Cena Sprzedaży.

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości (ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z prawami związanymi w wykonaniu umowy deweloperskiej) – 30.06.2028 r.

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.

1.2. PODZIEMNE MIEJSCA POSTOJOWE

Cena prawa do korzystania z podziemnego miejsca postojowego podana jest w Załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego - Cena Sprzedaży.

1.3. NAZIEMNE MIEJSCA POSTOJOWE

Cena prawa do korzystania z naziemnego miejsca postojowego podana jest w Załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego - Cena Sprzedaży.

1.4. BOKSY ROWEROWE

Cena prawa do korzystania z boksu rowerowego podana jest w Załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego - Cena Sprzedaży.

Boksy rowerowe przeznaczone są do przechowywania rowerów, z wyłączeniem możliwości składowania w nich w szczególności pojazdów mechanicznych, materiałów i urządzeń łatwopalnych lub niebezpiecznych.

1.5. KOMÓRKI LOKATORSKIE

Cena prawa do korzystania z komórki lokatorskiej podana jest w Załączniku nr 3 do prospektu informacyjnego - Cena Sprzedaży.

Komórki lokatorskie przeznaczone są do przechowywania rowerów, z wyłączeniem możliwości składowania w nich w szczególności pojazdów mechanicznych, materiałów i urządzeń łatwopalnych lub niebezpiecznych.

2. OKREŚLENIE POŁOŻENIA ORAZ ISTOTNYCH CECH BUDYNKU

2.1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Położenie Budynku oraz zagospodarowanie terenu określa Załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego – Zagospodarowanie Terenu.

2.2. LICZBA KONDYGNACJI

Budynek składa się z pięciu kondygnacji nadziemnych i z jednej kondygnacji podziemnej.

2.3. TECHNOLOGIA WYKONANIA

Część nadziemną zaprojektowano w technologii szkieletowej, monolitycznej z wypełnieniami murowanymi ścian osłonowych tj. elementy żelbetowe stanowią konstrukcję budynku.

Część podziemną zaprojektowano w technologii żelbetowej monolitycznej; całość podziemia zostanie wykonana w technologii betonu wodoszczelnego, tj. białej wanny. Część pomieszczeń technicznych wydzielono ścianami murowanymi.

Fundamenty: żelbetowa monolityczna płyta fundamentowa o zmiennej grubości.

Ściany podziemia: żelbetowe, monolityczne.

Słupy konstrukcyjne: żelbetowe monolityczne.

Pochylnie zjazdowe do garaży (droga wewnętrzna, rampy): płyta żelbetowa monolityczna z wykończeniem kostka betonową.

Stropy: konstrukcja żelbetowa monolityczna, stropy garaży w obrysie części mieszkalnej izolowane termicznie wełną lamelową i wykończone tynkiem mineralnym.

Balkony/loggie: żelbetowe płyty na łącznikach systemowych, warstwa wierzchnia - płyty na buzonach lub nawierzchnia żywiczna.

Tarasy na kondygnacjach wyższych: izolowane termicznie, warstwa wierzchnia - płyty na buzonach.

Biegi schodowe: żelbetowe monolityczne; balustrady – stalowe, malowane proszkowo.

Ściany zewnętrzne: żelbetowe i murowane, ocieplenie - styropian, wełna mineralna.

Ściany wewnętrzne: żelbetowe i murowane.

Ściany wewnętrzne działowe: murowane z bloczków gipsowych lub silikatowych.

Ściany wydzielające boksy rowerowe w garażu: metalowe, ażurowe, z drzwiami ażurowymi, do wysokości ok. 2,20 m.

Nadproża: żelbetowe monolityczne oraz jako obniżone wieńce.

Obudowa kominów i szachtów instalacyjnych w mieszkaniach, korytarzach i na klatkach schodowych: murowane z bloczków gipsowych lub silikatowych.

Dach: płyta żelbetowa, izolacja termiczna (styropian), pokrycie z papy termozgrzewalnej.

Wentylacja mieszkań: mechaniczna.

Tynki wewnętrzne: gipsowe kat. III – nie dotyczy ścianek z bloczków gipsowych.

Tynki wewnętrzne w pomieszczeniach łazienek, wc oraz pralni: gipsowe, wykonywane na suficie (na gładko) oraz (na ,,ostro") na ścianach murowanych z cegły silikatowej, ceramicznej lub elementach żelbetowych.

2.4. STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH W CZĘŚCI WSPÓLNEJ BUDYNKU I TERENIE WOKÓŁ NIEGO, STANOWIĄCYM CZĘŚĆ WSPÓLNĄ NIERUCHOMOŚCI

Stolarka drzwiowa:

Stolarka drzwiowa wejściowa do Budynku: aluminiowa, przeszklona.

Stolarka drzwiowa wewnątrzklatkowa (drzwi wejściowe do mieszkań): antywłamaniowe, klasy co najmniej RC3.

Drzwi do klatki schodowej: stalowe w części podziemnej, aluminiowe w części nadziemnej.

Stolarka drzwiowa do pomieszczeń technicznych: stalowa, malowana proszkowo.

Bramy garażowe: podnoszone segmentowe, wyposażone w automatykę do otwierania, sterowane zdalnie np. pilotem.

Elewacja: tynki cienkowarstwowe, okładziny dekoracyjne lub okleiny dekoracyjne, tynki dekoracyjne, bonie.

Balustrady balkonów, loggi i tarasów: stalowe z wypełnieniem szklanym lub tralkowym, zgodnie z projektem.

Klatka schodowa:

Schody (komunikacji ogólnej): konstrukcja żelbetowa, wykończenie – płytki gresowe, balustrady – stalowe, malowane proszkowo.

Ściany pokryte tynkiem gipsowym lub ocieplone wełną z wykończeniem tynkiem na siatce, malowane.

Posadzki: gres.

Sufity, spód oraz boki biegów schodowych: tynki malowane. Lokalne zabudowy sufitami podwieszonymi.

Korytarze piętrowe:

Ściany pokryte tynkiem gipsowym lub ocieplone wełną z wykończeniem tynkiem na siatce, pomalowane.

Drzwi wejściowe do lokali mieszkaniowych o wysokości ok. 200 cm, ozdobione elementami dekoracyjnymi; numer lokalu zlokalizowany na portalu.

Posadzki: gres.

Sufity: tynk gipsowy malowany. Lokalne zabudowy sufitami podwieszonymi.

Posadzki pomieszczeń technicznych: żywica lub gres.

Śmietnik: posadzki –gres, ściany – gres lub farba zmywalna.

Instalacje:

Instalacje oświetlenia klatek schodowych.

Instalacje domofonowe .

Monitoring – strefy wejść do budynku, wjazdu do garażu oraz patio.

Instalacje RTV, internet, telefoniczne (okablowanie).

Windy: elektryczne.

Instalacje wentylacji: mechaniczna lub grawitacyjna w pomieszczeniach technicznych i na klatkach schodowych.

Instalacje ogrzewania: grzejniki płytowe i drabinkowe (łazienki) zasilane z węzła cieplnego podłączonego do ciepłowniczej sieci miejskiej, lokalnie grzejniki elektryczne.

Zagospodarowanie terenu: dojazd do garażu, chodniki, oświetlenie terenu, tereny zieleni, stacja transformatorowa, oświetlenie, alternatywnie agregat prądotwórczy zasilania rezerwowego, częściowe ogrodzenie terenu, ujęcia wody do podlewania zieleni wspólnej na tylnym dziedzińcu.

Dojście do budynku: wykonane z kostki betonowej lub/i płyt betonowych.

Zjazd do garaży, tj. rampa wykonana jako płyta żelbetowa monolityczna, wykończona kostką betonową.

Stolarka okienna lokali mieszkalnych: pcv okleinowane jednostronnie.

Standard prac wykończeniowych pomieszczeń technicznych:

Ściany wydzielające pomieszczenia murowane lub żelbetowe.

Sufity: stropy żelbetowe w obrysie części mieszkalnej izolowane termicznie wełną lamelową, wykończone tynkiem mineralnym.

Posadzki: nawierzchnie wykończone żywicą lub gresem.

Drzwi: stalowe, wg wymagań ppoż.

Instalacje – wentylacja mechaniczna, oprawy oświetleniowe.

2.5. STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH GARAŻY

Ściany zewnętrzne i słupy konstrukcyjne: żelbetowe.

Ściany wewnętrzne: murowane oraz żelbetowe, częściowo izolowane termicznie wełną z wykończeniem tynkiem na siatce.

Trzony komunikacyjne: izolowane termicznie wełną z wykończeniem tynkiem na siatce.

Sufity: stropy żelbetowe w obrysie części naziemnej izolowane termicznie wełną lamelową i wykończone tynkiem mineralnym.

Wykończenie elementów żelbetowych, tj. ścian, słupów, stropów, nie izolowanych termicznie – bez malowania, naturalna struktura betonu konstrukcyjnego.

Posadzki:

Nawierzchnie wykończone żywicą ze spadkami w kierunku odwodnień.

Odwodnienia: liniowe, frezowane, bezspadkowe.

Pochylnia zjazdowa do garaży (rampa): wykończona kostką betonową.

Podziemne miejsca postojowe: wyznaczone farbą drogową na posadzce.

Drzwi: stalowe, wg wymagań p.poż.

Bramy garażowe: podnoszone segmentowe, wyposażone w automatykę do otwierania, sterowane zdalnie np. pilotem.

Instalacje:

Instalacje wentylacji: mechaniczna strumieniowa, lokalnie kanałowa z systemem detekcji CO i LPG.

Instalacje elektryczne: oświetleniowe - sterowane czujkami ruchu, wejścia do trzonów komunikacyjnych objęte kontrolą dostępu.

Instalacje kanalizacji: odwodnieniowe z separatorami substancji ropopochodnych.

Posadzki pomieszczeń technicznych w garażu: żywica lub gres.

Boksy rowerowe: wygrodzenia metalowe, ażurowe, do ok. 2,20 m. Posadzki wykończone żywicą.

2.6. STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH BOKSÓW ROWEROWYCH

Ściany: Ściany zewnętrzne oraz wydzielające boksy z przestrzeni hali garażowej – metalowe, ażurowe, do wysokości ok. 2,20 m.

Sufity: stropy żelbetowe w obrysie części mieszkalnej izolowane termicznie wełną lamelową i wykończone tynkiem mineralnym.

Posadzki: nawierzchnie wykończone żywicą ze spadkami w kierunku odwodnień.

Drzwi: ażurowe, stalowe, rozwierne bądź przesuwne, wyposażone w zamek.

Instalacje: wentylacja strumieniowa przestrzeni hali garażowej - cyrkulacja powietrza przez ściany ażurowe.

2.7. LICZBA LOKALI W BUDYNKU

Budynek składać się będzie z 98 lokali mieszkalnych oraz 13 lokali usługowych.

2.8. LICZBA MIEJSC GARAŻOWYCH I POSTOJOWYCH

Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym w Budynku wynosi 126. Liczba miejsc postojowych naziemnych wynosi 36. Łączna ilość miejsc postojowych wynosi 162.

Liczba naziemnych miejsc postojowych ogólnodostępnych wynosi 9 w tym 5 miejsc dla osób niepełnosprawnych. Ponadto 27 miejsc postojowych pozostałe jako miejsca wolne do sprzedaży (do użytku właściciela danego miejsca).

Liczba naziemnych miejsc postojowych przypisanych do lokali usługowych wynosi 12.

2.9. DOSTĘPNE MEDIA W BUDYNKU

W Budynkach przewidziano następujące instalacje:

- instalacja centralnej ciepłej wody,
- instalacja zimnej wody,
- instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- instalacja wodociągowa przeciwpożarowa,
- instalacja wentylacji mechanicznej w garażu,
- instalacja wentylacji wspomaganej mechanicznie w mieszkaniach,
- instalacja elektroenergetyczna

- instalacja odgromowa
- instalacja oddymiania klatek schodowych
- instalacja oddymiania hali garażu
- system sygnalizacji pożaru
- instalacja teletechniczna w zakresie:
    - instalacja telefoniczna i światłowodowa,
    - instalacja telewizyjna,
    - instalacja domofonowa.

2.10. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Nieruchomość, na której realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie posiada dostęp do drogi publicznej:

- ulicy Nowakowskiego – poprzez drogę wewnętrzną dz. nr 31/8, która przylega do działki nr 31/5 od strony wschodniej.

3. OKREŚLENIE USYTUOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU

3.1. RZUT GARAŻU

Rzut garażu zawierające usytuowanie podziemnych miejsc postojowych określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynku.

Usytuowanie Boksów rowerowych w Budynku określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynku.

3.2. RZUT PARTERU

Rzut parteru określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynku.

Usytuowanie naziemnych miejsc postojowych określa Załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego – Zagospodarowanie Terenu.

3.3. RZUT PIERWSZEGO PIĘTRA

Rzut pierwszego piętra określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynku.

3.4. RZUT DRUGIEGO PIĘTRA

Rzut drugiego piętra określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynku.

3.5. RZUT TRZECIEGO PIĘTRA

Rzut trzeciego piętra określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynku.

3.6. RZUT CZWARTEGO PIĘTRA

Rzut czwartego piętra określa Załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego – Rzuty Kondygnacji i Układy Pomieszczeń w Budynku.

3.7. USYTUOWANIE LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU

Usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku określa Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego – Usytuowanie i Specyfikacja Lokalu Mieszkalnego w budynku.

4. OKREŚLENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ, UKŁADU POMIESZCZEŃ ORAZ ZAKRESU I STANDARDU PRAC WYKOŃCZENIOWYCH

4.1. POWIERZCHNIA LOKALI

Powierzchnia zabudowy dla Budynku wynosi 1 794 m^2.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Budynku wynosi 4751,65 m^2.

4.2. POWIERZCHNIA I UKŁAD POMIESZCZEŃ LOKALU

Układ lokalu i powierzchnię pomieszczeń określa Załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego – Usytuowanie i Specyfikacja Lokalu Mieszkalnego w budynku.

4.3. ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH

Element	**Standard prac wykończeniowych**
Drzwi wejściowe	Antywłamaniowe klasy min. RC3. W standardzie jeden zamek antywłamaniowy. W standardzie drzwi wyposażone w sztywny łańcuch oraz wizjer.
Ściany wewnętrzne	Międzylokalowe – konstrukcyjne żelbetowe oraz murowane z bloczków silikatowych lub betonowych o grubości 18 cm. W ścianach zabronione jest wykonywanie wszelakich bruzd i otworów za wyjątkiem puszek elektrycznych. Podejścia wod.-kan. wykonane są przez dewelopera naściennie, dodatkowe bruzdy w ścianach są zabronione. Ściany oddzielające od dróg komunikacji ogólnej – konstrukcyjne żelbetowe gr 18 cm ocieplone od strony komunikacji oraz murowane z pustaków betonowych (amerwall) z wkładką styropianową o łącznej grubości 18cm lub z bloczków silikatowych. W ścianach zabronione jest wykonywanie wszelakich bruzd za wyjątkiem puszek elektrycznych. Podejścia wod.-kan. wykonane są przez dewelopera naściennie, dodatkowe bruzdy w ścianach są zabronione. Ściany wewnętrzne działowe – murowane z płyt gipsowych.

	W miejscach wskazanych w projekcie ściany żelbetowe. Tynk gipsowy kat. III, nakładany maszynowo – nie dotyczy ścian z płyt gipsowych. Styki ścian z różnych materiałów z dylatacjami - do uzupełnienia masą trwale elastyczną przez nabywcę. W łazienkach oraz pom. wc - tynk gipsowy na suficie oraz w miejscu występowania ścian murowanych i żelbetowych
Sufity	Tynk gipsowy kat. III. nakładany maszynowo. Dopuszczalne, maksymalne, ugięcie stropu wg. Norm – L/250.
Posadzki	Wylewki cementowe zacierane mechanicznie. Pozostawione 2 cm na warstwę wykończenia, realizowana przez nabywcę lokalu.
Okna i drzwi balkonowe	Stolarka PVC z okleiną. Okna rozwierane lub/i uchylne, wg wskazań projektu. Nawiewniki naramowe lub ścienne Parapety wewnętrzne – brak (dobiera i montuje nabywca lokalu - montaż należy wykonać bez naruszania izolacji termicznej pod ramą okienną). Parapety zewnętrzne – np. z blachy powlekanej i/lub z płyt betonowych.
Otwory drzwiowe wewnątrzlokalowe	Otwory przygotowane do montażu ościeżnic i skrzydeł drzwiowych (ościeża nieobrobione, nietynkowane). W ścianach wewnętrznych otwory drzwiowe o wymiarach min. 92 cm x 207 cm, wysokość liczona pomiędzy wierzchem projektowanej wykończonej na gotowo posadzki a spodem nadproża drzwiowego.
Kuchnie	Instalacja kanalizacji - podejście instalacyjne do zamontowania urządzeń (zlewozmywak, zmywarka, umywalka), niezabudowane, naścienne. Instalacja wodna - podejścia instalacyjne do zamontowania urządzeń (kran, zmywarka), niezabudowane, naścienne. Instalacja elektryczna – wypust do oświetlenia i gniazda wtykowe. Podejścia wody przygotowane do montażu baterii sztorcowych (montaż baterii w meblu).
Łazienki	Instalacja kanalizacji – podejścia do urządzeń niezabudowane, naścienne. Odcinki poziome (do średnicy 50mm) wykonane podposadzkowo. Instalacja wodna – podejścia do odbiorników w miejscach przewidzianych w karcie mieszkania (np. pralka, umywalka, miska ustępowa, wanna, natrysk) niezabudowane, naścienne. Odcinki poziome wykonane podposadzkowo. Instalacja elektryczna – wypust od oświetlenia i gniazda elektryczne. Podejścia wody przygotowane do montażu baterii sztorcowych (montaż baterii do elementów białego montażu). Izolacja przeciwwilgociowa ścian, np. folia w płynie do wykonania w zakresie nabywcy lokalu.
Instalacja c.o.	Grzejniki płytowe z głowicami termostatycznymi. W łazienkach grzejniki drabinkowe z głowicami termostatycznymi. Podejścia instalacyjne ze ściany. Instalacja lokalowa podposadzkowa (rury z tworzywa sztucznego). Indywidualne liczniki ciepła umieszczone w częściach wspólnych.
Instalacja wody	Instalacja lokalowa podposadzkowa (rury z tworzywa sztucznego).

	Indywidualne wodomierze zimnej i ciepłej wody umieszczone w częściach wspólnych.
Instalacja kanalizacyjna	Z tworzywa sztucznego.
Instalacja wentylacyjna	Wentylacja mechaniczna. W kuchni dodatkowy pion zbiorczy do podłączenia okapu kuchennego. Maksymalna dopuszczalna wydajność okapu instalowanego przez Klienta przyjęta do obliczeń kanałów wyrzutowych – 200m3/h. Klapa zwrotna – szczelność kl. D.
Instalacja elektryczna	Kable miedziane z osprzętem, tj. z gniazdami, kostkami. Instalacja wykonana jako wtynkowa. Tablica elektryczna w rejonie wejścia do mieszkania. Instalacja trójfazowa dla kuchni elektrycznych. Instalacja gniazd elektrycznych oraz wypustów oświetleniowych. Na balkonach, loggiach i na tarasach – gniazdko elektryczne i wypust oświetleniowy. Liczniki energii elektrycznej umieszczone w pomieszczeniu technicznym. Montaż opraw oświetleniowych po stronie nabywcy lokalu.
Inne instalacje	Instalacja TV - okablowanie umożliwiające podłączenie do zewnętrznej sieci telewizyjnej - kabel doprowadzony do co najmniej jednego punktu w mieszkaniu. Telefoniczna - kabel doprowadzony do co najmniej jednego punktu w mieszkaniu. Internetowa - kabel doprowadzony do co najmniej jednego punktu w mieszkaniu. Do rozdzielnicy multimedialnej doprowadzone zostanie złącze światłowodowe. Instalacja domofonowa zintegrowana z dzwonkiem.
Balkony / tarasy / loggie	Balkony, tarasy, loggie - żelbetowe płyty na łącznikach. Nawierzchnie balkonów, loggi i tarasów – płyty gresowe na buzonach lub nawierzchnia żywiczna na płycie balkonu/loggi/tarasu. Balustrady zewnętrzne: stalowe z wypełnieniem szklanym lub tralkowym stalowej zgodnie z projektem.
Tarasy	Przypisane do wybranych lokali mieszkaniowych
Lokale mieszkalne sprzedawane są bez uwzględniania drzwi wewnątrzlokalowych, mebli, szaf, zabudowy, białego montażu, armatury, parapetów wewnętrznych, podłóg, lamp oświetleniowych, itp. – nawet, jeśli zostały wrysowane na przykładowej aranżacji lokalu. Do instalacji ogólnobudynkowych oraz elementów rewizyjnych znajdujących się w lokalach należy zapewnić możliwość dostępu na każde wezwanie. Prezentowane wizualizacje Inwestycji mają charakter informacyjny i poglądowy, nie stanowią oferty handlowej.	

5. ZAŁĄCZNIKI

5.1. WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

R e p e r t o r i u m A n r /2026

AKT NOTARIALNY

Dnia *, przed notariuszem **Wioletą Majchrzak-Samsel/Sylwią Szady-Traczyk**, prowadzącą kancelarię notarialną przy ulicy Wołoskiej 16 w Warszawie, w jej kancelarii notarialnej, stawili się: ----------

1) *****,----------

a) działająca – jako pełnomocnik – w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Mazdom City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Błoniu** (adres: 05-870 Błonie, ulica Lesznowska 15 lok. 22), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001216017 (REGON: 543720314, NIP: 1182321212), stosownie do okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, w dniu * roku, w której ujawnione informacje – według oświadczenia Stawającej – nie uległy zmianie, ----------

b) na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego przez Sylwię Szady-Traczyk, notariusza w Warszawie, dnia 20 lipca 2026 roku, Rep. A nr 4962/2026, które – według oświadczenia pełnomocnika – nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło oraz nie zaszły żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające jej uprawnienie do reprezentacji spółki, ----------

* – działająca jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz spółki pod firmą Mazdom City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Błoniu lub spółka pod firmą Mazdom City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Błoniu zwani będą dalej *„**Deweloperem**”*, ----------

adres do doręczeń Dewelopera: 05-870 Błonie, ulica Lesznowska 15 lok. 22,----------

2) ***,** córka *, PESEL *, urodzona w Rzeczypospolitej Polskiej, *, zamieszkała w *, legitymująca się dowodem osobistym *, z terminem ważności do dnia * roku, ----------

oraz jej mąż ----------

3) ***,** syn *, PESEL *, urodzony w Rzeczypospolitej Polskiej, *, zamieszkały w *, legitymujący się dowodem osobistym *, z terminem ważności do dnia * roku, ----------

zwani/y/a dalej łącznie *„**Nabywcą**”*, ----------

adres do doręczeń Nabywcy: *-*, ulica * m. *. ----------

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych i wyżej powołanych dokumentów tożsamości, zaś dane niewynikające z tych dokumentów na podstawie złożonych oświadczeń, ponadto zgodnie z oświadczeniem Stawających nie zachodzą okoliczności powodujące unieważnienie tych dokumentów oraz posiadają pełną zdolność do czynności prawnych. ----------

Notariusz informuje Nabywcę o treści art. 85a ustawy Prawo o notariacie i o przeprowadzonej bezpośrednio przed przystąpieniem do odczytywania tego aktu, przewidywanej w tym przepisie weryfikacji zastrzeżenia numeru PESEL, zgodnie z którą to weryfikacją numer PESEL Nabywcy nie jest zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, zaś Nabywca oświadcza, że na chwilę sporządzenia niniejszego aktu notarialnego nie dokonał zastrzeżenia numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności. ----------

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

Deweloper oraz Nabywca oświadczają, iż umowa niniejsza, zwana w dalszej części niniejszego aktu notarialnego **„*Umową Deweloperską*”**, jest zawierana w trybie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „***Ustawą***”. ----------

Opis nieruchomości, na których prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie

§ 1. 1. Deweloper oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, dla której **Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych**, prowadzi księgę wieczystą **WA1G/00085834/2**, zwanej dalej *„**Nieruchomością**”*. ----------

2. Deweloper oświadcza, że: ----------

1) księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, ----------
2) z działu I-O księgi wieczystej WA1G/00085834/2 wynika, że nieruchomość stanowi działkę nr 31/5 (identyfikator działki 143201_4.0018.31/5), położoną w obrębie ewidencyjnym o numerze 143201_4.0018 i nazwie 18, w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, w gminie Błonie, w Błoniu, przy ulicy Nowakowskiego 21, której sposób korzystania został określony jako „R-grunty orne”, o obszarze wynoszącym 0,5069 ha,

----

3) w dziale I-Sp księgi wieczystej WA1G/00085834/2 wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej WA1G/00085836/6 o treści: „nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa, na podstawie której:
1) każdoczesny właściciel nieruchomości władnącej uprawniony jest do przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną oraz korzystania z wszystkich urządzeń położonych na nieruchomości obciążonej, umożliwiających wejście na teren nieruchomości obciążonej oraz wyjście z tego terenu w kierunku nieruchomości władnącej lub ulicy Nowakowskiego,
2) obowiązek utrzymania urządzeń, które zostaną wybudowane na nieruchomości obciążonej, potrzebnych do wykonywania uprawnień, o których mowa pkt 1, obciąża właściciela nieruchomości obciążonej, ----------
3) właściciel nieruchomości obciążonej zobowiązany jest do powstrzymywania się od wznoszenia na nieruchomości obciążonej ogrodzeń, płotów i innych podobnych budowli lub urządzeń utrudniających swobodne korzystanie przejście i przejazd po nieruchomości obciążonej”, ----------
4) w dziale II księgi wieczystej WA1G/00085834/2:----------
   a) ujawniono wzmiankę o wniosku REP.C./NOTA/250966/26 z dnia 24 marca 2026 roku, ---DZ. KW./WA1G/3461/26/1 z dnia 25 marca 2026 roku, obejmującą żądanie wpisu własności/współwłasności, ----------
   b) *wpisano własność na rzecz Artura Jana Lebiedzińskiego, syna Janusza i Marii, PESEL 81120805876*, ----
5) w działach III i IV księgi wieczystej WA1G/00085834/2 nie ma żadnych wpisów, ----------
6) w działach I-O, I-Sp, III i IV księgi wieczystej WA1G/00085834/2 nie ujawniono wzmianek o wnioskach. ----------

Przy akcie notarialnym okazano odpis zwykły księgi wieczystej WA1G/00085834/2 wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, dnia 24 lipca 2026 roku (sygnatura wniosku: EUKW/24.7/371/2026), z którego wynika, że Deweloper złożył oświadczenia zgodne z treścią tego dokumentu. ----------

§ 2. 1. Deweloper oświadcza, że – w udziale wynoszącym ¼ części, zwanym dalej „***Udziałem Dewelopera***”**-** jest współwłaścicielem nieruchomości, dla której **Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych**, prowadzi księgę wieczystą **WA1G/00085836/6**, zwanej dalej ***„Nieruchomością Drogową”***.----------

2. Deweloper oświadcza, że: ----------

1) księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, ----------
2) w dziale I-O księgi wieczystej WA1G/00085836/6 wpisano, że nieruchomość stanowi działkę o numerze 31/8 (id. dz. 143201_4.0018.31/8), położoną w obrębie ewidencyjnym o numerze 0018, w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, w gminie Błonie, w Błoniu, której sposób korzystania został określony jako B-tereny mieszkaniowe, o obszarze 0,0516 ha, ----------
3) w dziale II księgi wieczystej WA1G/00085836/6:----------

a) ujawniono wzmiankę o wniosku REP.C./NOTA/250966/26 z dnia 24 marca 2026 roku, ---DZ. KW./WA1G/3462/26/1 z dnia 25 marca 2026 roku, obejmującą żądanie wpisu własności/współwłasności, ----------

b) wpisano współwłasność na rzecz:----------

– *Artura Jana Lebiedzińskiego, PESEL 81120805876* – w udziale wynoszącym ¼ części,---------

– innych współwłaścicieli nieruchomości, ----------

4) w dziale III księgi wieczystej WA1G/00085836/6 wpisano następujące ograniczone prawa rzeczowe:

a) służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Polska Spółka Gazownictwa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie, REGON 142739519, KRS 0000374001 i jej następców prawnych, o treści opisanej w tej księdze wieczystej, ----------

b) nieodpłatną i ustanowioną na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Błoniu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Błoniu, REGON 017322408, KRS 0000031968 i jej następców prawnych, o treści opisanej w tej księdze wieczystej,----------

c) dwie nieodpłatne i ustanowione na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz spółki pod firmą PGE Dystrybucja spółka akcyjna z siedzibą w Lublinie, REGON 060552840, KRS 0000343124 i jej następców prawnych, o treści opisanej w tej księdze wieczystej, ----------

d) nieodpłatną i ustanowioną na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Geotermia Mazowiecka spółka akcyjna z siedzibą w Mszczonowie, REGON 750432138, KRS 0000032217 i jej następców prawnych, o treści opisanej w tej księdze wieczystej, ----------

e) nieodpłatną i ustanowioną na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegającą w szczególności na prawie korzystania z całej szerokości i długości nieruchomości obciążonej, w celu budowy wszelkich sieci i przyłączy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz ciągu pieszo - jezdnego (dojścia i dojazdy) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zwanych łącznie jako infrastruktura techniczna, korzystania z infrastruktury technicznej, prawidłowego utrzymania jej oraz dokonywania przeglądów, remontów, przebudowy, rozbudowy, utwardzenia i innych robót budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie infrastruktury technicznej, a także na prawie wykonania wszelkich innych robót budowlanych mających na celu prawidłowe funkcjonowanie obiektów planowanych lub zlokalizowanych na nieruchomości obciążonej; powyższa służebność uprawnia do dysponowania nieruchomością obciążoną na cele budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, na rzecz dostawców mediów, ----------

f) trzy służebności gruntowe o treści: nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa, na podstawie której: ----------

1)każdoczesny właściciel nieruchomości władnącej uprawniony jest do przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną oraz korzystania z wszystkich urządzeń położonych na nieruchomości obciążonej, umożliwiających wejście na teren nieruchomości obciążonej oraz wyjście z tego terenu w kierunku nieruchomości władnącej lub ulicy Nowakowskiego,----------

2)obowiązek utrzymania urządzeń, które zostaną wybudowane na nieruchomości obciążonej, potrzebnych do wykonywania uprawnień, o których mowa pkt 1, obciąża właściciela nieruchomości obciążonej, ----------

3)właściciel nieruchomości obciążonej zobowiązany jest do powstrzymywania się od wznoszenia na nieruchomości obciążonej ogrodzeń, płotów i innych podobnych budowli lub urządzeń utrudniających swobodne korzystanie przejście i przejazd po nieruchomości obciążonej", na rzecz każdoczesnych właścicieli nieruchomości, objętych następującymi księgami wieczystymi: WA1G/00093983/0, WA1G/00094084/5, ----------WA1G/00085834/2,

5) w działach I-Sp i IV księgi wieczystej WA1G/00085836/6 nie ma żadnych wpisów, ----------

6) w działach I-O, I-Sp, III i IV WA1G/00085836/6 nie ujawniono wzmianek o wnioskach. ----------

Przy akcie notarialnym okazano odpis zwykły księgi wieczystej WA1G/00085836/6 wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, dnia 24 lipca 2026 roku (sygnatura wniosku: EUKW/24.7/372/2026), z którego wynika, że Deweloper złożył oświadczenia zgodne z treścią tego dokumentu. ----------

§ 3. 1. Deweloper oświadcza, że: ----------

1) Nieruchomość i Udział Dewelopera w Nieruchomości Drogowej nabył od osoby fizycznej na podstawie Umowy sprzedaży, sporządzonej przez Sylwię Szady-Traczyk, notariusza w Warszawie, dnia 24 marca 2026 roku, Rep. A nr 1494/2026, ----------

2) wzmianki o wnioskach ujawnione w działach II księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej dotyczą wpisu własności Nieruchomości i współwłasności w udziale wynoszącym ¼ części w Nieruchomości Drogowej na rzecz Dewelopera, na podstawie wskazanej w pkt 1 powyżej umowy sprzedaży,----------

3) po wydaniu powołanego odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości zostały zawarte, ujawniono wzmianki o wnioskach lub dokonano wpisów wynikających z umów deweloperskich zawartych przez Dewelopera w tutejszej kancelarii notarialnej, ----------

4) powołane w pkt 3 umowy, wnioski lub wpisy nie dotyczą przedmiotów Umowy Deweloperskiej, ani nie powodują bezskuteczności czynności prawnych objętych niniejszym aktem notarialnym, ----------

5) Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Nowakowskiego poprzez Nieruchomość Drogową,----------

6) stany prawne Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej − od wydania powołanych odpisów ksiąg wieczystych – nie uległy zmianie, z zastrzeżeniem zmian, wskazanych w pkt 2 powyżej,----------

7) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa położone są na terenie, który jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ----------

8) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są położone w specjalnej strefie ekonomicznej ani na terenie parku narodowego, ----------

9) Nieruchomość jest niezabudowana,----------

10) Nieruchomość Drogowa zapewni obsługę komunikacyjną Budynku (zdefiniowanego w dalszej części aktu notarialnego), który zostanie wybudowany w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego (zdefiniowanego w dalszej części aktu notarialnego); na Nieruchomości Drogowej zostały

wybudowane sieć wodociągowa, kablowa sieć elektroenergetyczna, sieć ciepłownicza, przyłącza ciepłownicze, które są niezbędne do prawidłowego i racjonalnego korzystania z Budynku (zdefiniowanego w dalszej części aktu notarialnego) i urządzeń wybudowanych na Nieruchomości, na której prowadzone jest Przedsięwzięcie Deweloperskie (zdefiniowane w dalszej części aktu notarialnego), a także Nieruchomość Drogowa zabudowana jest m.in. obiektami liniowymi w rozumieniu Ustawy prawo budowlane, których budowa została zakończona 23 grudnia 2025 roku,---

11) do Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej nie stosuje się przepisów Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 roku, gdyż położone są one na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym przeznaczone są na cele inne niż rolne,
12) na Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej nie znajdują się śródlądowe wody stojące w rozumieniu przepisów Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku,----------
13) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są położone na obszarze rewitalizacji wyznaczonym na podstawie uchwały rady gminy, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, ----------
14) w stosunku do Nieruchomości i Udziału Dewelopera w Nieruchomości Drogowej nie zachodzą przesłanki do wykonania prawa pierwokupu, o których mowa w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, ponieważ: ----------
    a) nie są oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako las, ----------
    b) nie zostały przeznaczone do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ----------
    c) nie stanowią lasu w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów przeprowadzonej przez starostę, stosownie do opisanego w dalszej części aktu notarialnego zaświadczenia, wydanego z upoważnienia Starosty Warszawskiego Zachodniego, dnia 02 lipca 2026 roku, ----------
15) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są objęte prawem pierwokupu, w świetle obowiązujących przepisów, nie są objęte ochroną przyrodniczą i nie znajdują się na nich obiekty archeologiczne lub objęte ochroną przyrody ani ochroną zabytków,----------
16) wytyczone i oznaczone granice Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej są bezsporne, ----------
17) nie są mu znane żadne niewykonane zarządzenia lub zalecenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatnoprawne osób trzecich, jak również nie toczą się żadne postępowania sądowe, ani administracyjne, dotyczące Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej, a ograniczające prawo ich zbycia,----------
18) nie ciążą na Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej żadne publiczne zobowiązania do wykonania jakichkolwiek inwestycji, ----------
19) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są położone na obszarze objętym prawem pierwokupu wynikającym z ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, ----------

20) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są przedmiotem umowy dzierżawy, najmu, użyczenia ani innych umów uprawniających do korzystania z nich, z wyjątkiem służebności opisanych w niniejszym akcie notarialnym,----------
21) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są obciążone żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu, z wyjątkiem opisanych powyżej służebności, ------
22) podatek od Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej jest uiszczany na bieżąco i z tego tytułu nie powstały żadne zaległości,----------
23) nie ma zaległości z tytułu świadczeń publicznoprawnych i prywatnoprawnych związanych z Nieruchomością i Nieruchomością Drogową, ----------
24) wszelkie opłaty związane z eksploatacją Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej wnoszone są na bieżąco, ----------
25) nie zalega z zapłatą jakichkolwiek danin publicznoprawnych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz należności, co do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa, w związku z czym, nie ma podstaw do złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej do działów IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej, zgodnie z treścią art. 34 ustawy Ordynacja podatkowa, ----------
26) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są przedmiotem postępowania cywilnego (w tym wieczystoksięgowego, zabezpieczającego i egzekucyjnego), upadłościowego, restrukturyzacyjnego, administracyjnego, sądowoadministracyjnego ani podatkowego, z wyjątkiem opisanych postępowań wieczystoksięgowych,----------
27) nie zawierał z osobami trzecimi żadnych umów zobowiązujących do zbycia lub obciążenia Przedmiotu Umowy Deweloperskiej (zdefiniowanego w dalszej części aktu notarialnego), ----------
28) żadnej osobie fizycznej lub prawnej jak również podmiotowi, o którym mowa w art. 33^1 Kodeksu cywilnego, nie przysługuje ustawowe lub umowne prawo pierwokupu Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej, ----------
29) nie zostały zawarte żadne umowy z osobami trzecimi ani nie zostały złożone żadne oświadczenia, na mocy których osoby trzecie nabyłyby jakiekolwiek prawa lub roszczenia uniemożliwiające lub utrudniające realizację postanowień niniejszej umowy, ----------
30) zawarcie i wykonanie niniejszej umowy nie następuje ze szkodą dla wierzycieli Dewelopera i nie uniemożliwi Deweloperowi, ani w całości ani w części, zaspokojenia roszczeń osób trzecich wobec Dewelopera, w szczególności zawarcie i wykonanie niniejszej umowy nie daje żadnemu podmiotowi podstawy do zgłoszenia roszczeń, o których mowa w art. 59 Kodeksu cywilnego i art. 527 Kodeksu cywilnego. ----------

2. Deweloper oświadcza, że: ----------

1) jest deweloperem w rozumieniu art. 5 pkt 1 Ustawy, gdyż jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 43^1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie (zdefiniowane w dalszej części aktu notarialnego), ----------
2) nie jest przedsiębiorstwem państwowym w rozumieniu ustawy z dnia 25 września 1981 roku o przedsiębiorstwach państwowych, ----------
3) w stosunku do Dewelopera nie wszczęto postępowania upadłościowego, Deweloper nie złożył wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego, nie zachodzą przesłanki do wszczęcia tych postępowań ani nie nastąpiło otwarcie likwidacji Dewelopera,----------
4) jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, ----------
5) przeniesienie własności lokalu – stanowiącego odrębną nieruchomość – i praw związanych z jego własnością, stanowić będzie dostawę towarów dokonywaną w ramach pierwszego zasiedlenia, wobec czego: ----------
   a) będzie opodatkowane podatkiem od towarów i usług VAT, ----------
   b) będzie zwolnione z podatku od czynności cywilnoprawnych,----------
   c) nie będzie podlegało zwolnieniom z podatku od towarów i usług VAT,----------
6) umowa sprzedaży udziałów w Nieruchomości Drogowej będzie dokonywana po upływie dwóch lat od pierwszego zasiedlenia, wobec czego opodatkowana będzie podatkiem od czynności cywilnoprawnych, ----------
7) zgodnie z Kodeksem spółek handlowych oraz umową Dewelopera na zbycie nieruchomości lub udziałów w nieruchomości jest wymagana zgoda wspólników Dewelopera,----------
8) uchwałą nr 1 i uchwałą nr 2 z dnia 15 czerwca 2026 roku podjętymi jednomyślnie, objętymi protokołem sporządzonym w dniu 15 czerwca 2026 roku, wszyscy wspólnicy Dewelopera, wyrazili zgodę na dokonywanie czynności, objętych niniejszym aktem notarialnym; uchwały te nie zostały zmienione, uchylone ani nie stwierdzono ich nieważności. ----------

3. Przy akcie niniejszym okazano:----------

1) odpis – poświadczony za zgodność z okazanym dokumentem przez Sylwię Szady-Traczyk, notariusza w Warszawie, dnia 06 lipca 2026 roku, Rep. A nr 4650/2026 – wypisu z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej, wydanych z upoważnienia Starosty Warszawskiego Zachodniego, dnia 02 lipca 2026 roku, z których wynika między innymi, że:----------
   a) działka nr 31/5 posiada identyfikator działki 143201_4.0018.31/5,----------
   b) działka nr 31/5 położona jest w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, w jednostce ewidencyjnej 143201_4, Błonie-miasto, w obrębie ewidencyjnym 0018, 0018, w Błoniu,----------
   c) działka nr 31/5 stanowi grunty orne (RIIIa), a jej obszar wynosi 0,5069 ha,----------
   d) działka nr 31/5 jest niezbudowana,----------

e) na dokumentach znajdują się adnotacje, że są przeznaczone do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, ----------

2) odpis – poświadczony za zgodność z okazanym dokumentem przez Sylwię Szady-Traczyk, notariusza w Warszawie, dnia 06 lipca 2026 roku, Rep. A nr 4651/2026 – wypisu z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej, wydanych z upoważnienia Starosty Warszawskiego Zachodniego, dnia 02 lipca 2026 roku, z których wynika między innymi, że:----------
   a) działka nr 31/8 posiada identyfikator działki 143201_4.0018.31/8, ----------
   b) działka nr 31/8 położona jest w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, w jednostce ewidencyjnej 143201_4, Błonie-miasto, w obrębie ewidencyjnym 0018, 0018 w Błoniu, ----------
   c) działka nr 31/8 stanowi tereny mieszkaniowe (B), a jej obszar wynosi 0,0516 ha, ----------
   d) na dokumentach znajdują się adnotacje, że są one przeznaczone do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, ----------

3) odpis – poświadczony za zgodność z okazanym dokumentem przez Sylwię Szady-Traczyk, notariusza w Warszawie, dnia 06 lipca 2026 roku, Rep. A nr 4649/2026 – wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie, sporządzonych z upoważnienia Burmistrza Błonia, dnia 03 lipca 2026 roku, z których wynika między innymi, że zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, stanowiącego treść Uchwały Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 października 2023 roku, nr LXXVIII/564/23, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 28 listopada 2023 roku, poz. 12847, grunty wchodzące w skład działek ewidencyjnych nr 31/5 i 31/8, w Błoniu, obręb 0018, oznaczone są na rysunku planu symbolem:----------
   a) działka ewidencyjna 31/5 – MWU2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, ----------
   b) działka ewidencyjna nr 31/8 – MW1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ----------

4) odpis – poświadczony za zgodność z okazanym dokumentem przez Sylwię Szady-Traczyk, notariusza w Warszawie, dnia 06 lipca 2026 roku, Rep. A nr 4654/2026 - zaświadczenia wydanego z upoważnienia Burmistrza Błonia, dnia 03 lipca 2026 roku, z którego wynika między innymi, że Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są objęte gminnym programem rewitalizacji, nie są położone na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji, ani w Specjalnej Strefie Rewitalizacji w trybie ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji, ----------

5) odpis – poświadczony za zgodność z okazanym dokumentem przez Sylwię Szady-Traczyk, notariusza w Warszawie, dnia 06 lipca 2026 roku, Rep. A nr 4653/2026 - zaświadczenia, wydanego z upoważnienia Starosty Warszawskiego Zachodniego, dnia 02 lipca 2026 roku, z którego wynika między innymi, że:-
   a) Staroście Warszawskiemu Zachodniemu nie został przedstawiony do zatwierdzenia uproszczony plan urządzania lasu obejmujący Nieruchomość i Nieruchomość Drogową,
   b) dla Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej nie zostały wydane decyzje na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach. ----------

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

§ 4. 1. Deweloper oświadcza, że okazaną – w odpisie poświadczonym za zgodność z okazanym dokumentem przez Sylwię Szady-Traczyk, notariusza w Warszawie, dnia 06 lipca 2026 roku, Rep. A nr 4652/2026 – ostateczną i prawomocną Decyzją Nr 448/2026 wydaną dnia 11 maja 2026 roku z upoważnienia Starosty Warszawskiego Zachodniego, znak sprawy: A.AB.6740.914.2025.JP, został zatwierdzony projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowalny oraz udzielone zostało Deweloperowi pozwolenie na budowę polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze, garażem podziemnym, zbiornikiem retencyjnym i niezbędną infrastrukturą, na działce nr ewid. 31/5 obręb 0018 Błonie, j. ewid. 143201_4, gmina Błonie – miasto.

2. Deweloper oświadcza, że Przedsięwzięcie Deweloperskie (zdefiniowane w dalszej części aktu notarialnego) będzie realizowane na Nieruchomości, zaś obsługa komunikacyjna Przedsięwzięcia Deweloperskiego (zdefiniowanego w dalszej części aktu notarialnego), zostanie zrealizowana poprzez Nieruchomość Drogową. ----------

3. Deweloper oświadcza, że: ----------

1) na Nieruchomości, na podstawie opisanej w ust. 1 powyżej decyzji, realizuje przedsięwzięcie deweloperskie, w rozumieniu art. 5 pkt 7 Ustawy, zwane dalej **„*Przedsięwzięciem Deweloperskim*”**, polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, pod nazwą „***Błonie Vita***”, ----------
2) w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego na Nieruchomości wybuduje budynek, który będzie składał się z pięciu kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej, w którym znajdować się będą 3 klatki schodowe, w którym to budynku przewidywanych jest 98 samodzielnych lokali mieszkalnych oraz 13 lokali niemieszkalnych (usługowych), o projektowanej powierzchni użytkowej lokali wynoszącej ok. 6021,20 m², zwany dalej ***„Budynkiem”,*** ----------
3) na kondygnacji podziemnej Budynku zostanie wybudowany garaż podziemny, który będzie stanowić część nieruchomości wspólnej, ----------
4) w garażu usytuowanym na pierwszej kondygnacji podziemnej Budynku, zwanym dalej ***„Garażem”,*** znajdować się będą: ----------
   a) 126 podziemnych miejsc postojowych,----------
   b) 41 boksów rowerowych, z których część może zostać zbyta jedynie z określonymi miejscami postojowymi, ----------
5) wjazd do Garażu będzie się odbywał od strony wschodniej – z drogi wewnętrznej włączającej się do ul. Nowakowskiego, poprzez pochylnię zjazdową, ----------
6) na potrzeby osób niepełnosprawnych dostęp do wszystkich kondygnacji zapewnią trzy windy osobowe, ----------

7) główne wejścia do Budynku znajdują się od strony wewnętrznego dziedzińca, wejście do tej strefy odbywa się od strony wschodniej i zachodniej, ----------
8) Budynek zostanie podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej, wodociągowej, ----------
9) na kondygnacji podziemnej Budynku znajdować się będą również stanowiące część nieruchomości wspólnej:----------
   - przyłącze wody, zbiornik retencyjny, węzeł cieplny, trzy separatory, rowerowania, pomieszczenie MOP, dwa pomieszczenia ele., wc, wózkownia, ----------
   - dwie komórki lokatorskie, przeznaczone do korzystania – na zasadach wyłączności – przez właścicieli lokali, którym takie uprawnienie – w wyniku odpłatnego nabycia – zostanie przyznane przez Dewelopera, ----------
   - 6 boksów rowerowych, przeznaczonych do korzystania – na zasadach wyłączności – przez właścicieli lokali, którym takie uprawnienie – w wyniku odpłatnego nabycia – zostanie przyznane przez Dewelopera, ----------
10) na Nieruchomości usytuowane będą, stanowiące część nieruchomości wspólnej:----------
   - budowle i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej (chodniki), oświetlenie, teren zieleni przeznaczone do wspólnego korzystania przez właścicieli lokali usytuowanych w Budynku, ------
   - 36 naziemnych miejsc postojowych, przy czym: ----------
     – 27 miejsc o numerach od 01U do 12U oraz o numerach 01 do 15 przeznaczonych do korzystania – na zasadach wyłączności – przez właścicieli lokali wskazanych przez Dewelopera, ----------
     – 9 miejsc o numerach od 01O do 09O (w tym 5 miejsc dla osób niepełnosprawnych o numerach 05O do 09O), które będą ogólnodostępne dla nabywców lokali, jak również ich gości, itp., ----------
   - śmietniki i pomieszczenia na liczniki PGE usytuowane na pierwszej kondygnacji nadziemnej Budynku, ----------
   - 2 przestrzenie rozładunkowe przeznaczone dla dostawców lokali niemieszkalnych, ----------
   - stacja TRAFO, alternatywnie agregat prądotwórczy zasilania rezerwowego,----------
11) na Nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa składająca się z wszystkich właścicieli lokali, usytuowanych w Budynku, zwana dalej ***„Wspólnotą Mieszkaniową***”,----------
12) Nieruchomość Drogowa zapewni obsługę komunikacyjną Budynku, który zostanie wybudowany w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego; na Nieruchomości Drogowej znajdują się i zostały wybudowane: sieć wodociągowa, kablowa sieć elektroenergetyczna, sieć ciepłownicza, przyłącza ciepłownicze oraz obiekty liniowe, **które są niezbędne do prawidłowego i racjonalnego korzystania z Budynku i urządzeń jakie zostaną wybudowane, w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, w związku z czym Nabywca zobowiązuje się nabyć od Dewelopera, za cenę nie wyższą niż 246,- złotych brutto, udział wynoszący 1/444 części w Nieruchomości Drogowej, w terminie do dnia 30 czerwca 2030 roku, o ile Wspólnota Mieszkaniowa nie zostanie wpisana do księgi

wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Drogowej, jako jej współwłaściciel w udziale wynoszącym ¼ części,----------

13) Nabywca zobowiązuje się – w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności – do zawarcia z Deweloperem umowy przedwstępnej sprzedaży w tym przedmiocie oraz udzielenia Deweloperowi pełnomocnictwa do zawarcia powyższej umowy sprzedaży; Nabywca zobowiązuje się również do poniesienia kwoty 29,- zł podatku od czynności cywilnoprawnych.

4. Deweloper oświadcza, że: ----------

1) wyżej powołana Decyzja Nr 448/2026 wydana dnia 11 maja 2026 roku z upoważnienia Starosty Warszawskiego Zachodniego jest ostateczna w administracyjnym toku postępowania oraz prawomocna i w stosunku do niej nie została wniesiona skarga do sądu administracyjnego,----------
2) rozpoczęcie robót budowlanych Przedsięwzięcia Deweloperskiego – zgodnie z wpisem do dziennika budowy nr 546/2026 nastąpiło dnia 18 maja 2026 roku,----------
3) zakończenie robót budowlanych **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** planowane jest do **31 stycznia 2028 roku**, przy czym planowany **termin wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku** to **31 marca 2028 roku**, ----------
4) zagospodarowanie terenu Nieruchomości zostanie wykonane do 31 stycznia 2028 roku, ----------
5) poszczególne etapy Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, oraz terminy zakończenia każdego z etapów zostały wskazane w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zwanego dalej ***„Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego”***, określonym w prospekcie informacyjnym,----------
6) w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, wpisów dotyczących Dewelopera nie ma, przy czym Deweloper zastrzega, że w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, mogą zostać ujawnione wpisy związane z ustanowieniem hipoteki, zabezpieczającej wierzytelności wynikające z umowy kredytu, który może zostać zaciągnięty przez Dewelopera na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ----------
7) w przypadku istnienia w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności (zdefiniowanej w dalszej części aktu notarialnego), obciążenia hipotecznego Nieruchomości, Deweloper zobowiązuje się - po wpłacie przez Nabywcę całości ceny wraz z ewentualnymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności - przedstawić zgody wszystkich wierzycieli hipotecznych na bezobciążeniowe (to znaczy bez przenoszenia wpisu hipoteki), wyodrębnienie Lokalu (zdefiniowanego w dalszej części aktu notarialnego) wraz z prawami związanymi z własnością Lokalu (zdefiniowanego w dalszej części aktu notarialnego) oraz przeniesienie jego własności na Nabywcę.- ----------

§ 5. 1. Deweloper oświadcza, że: ----------

1) w **Budynku** na *** piętrze – * kondygnacji nadziemnej**, w klatce *, znajdować się będzie **samodzielny lokal mieszkalny** oznaczony roboczym numerem *, składający się z *, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej * m², zwany dalej **„*Lokalem*”**, ----------

2) z Lokalem związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt (prawo własności Nieruchomości, tj. działki gruntu nr 31/5, objętej księgą wieczystą WA1G/00085834/2) oraz części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, zwanej dalej ***„Nieruchomością Wspólną”,*** ----------

3) z udziałem w Nieruchomości Wspólnej związane będzie uprawnienie do korzystania na zasadach wyłączności: ----------

a) z balkonu o powierzchni około * m², przylegającego do Lokalu, ----------

b) z loggii o powierzchni około * m², przylegającej do Lokalu,----------

c) z tarasu o powierzchni około * m², przylegającego do Lokalu,----------

d) z podziemnego miejsca postojowego o tymczasowym numerze *, usytuowanego w Garażu, zwanego dalej „***Podziemnym Miejscem Postojowym***”,----------

e) z boksu rowerowego o tymczasowym numerze *, o projektowanej powierzchni * m², usytuowanego w Garażu// na kondygnacji podziemnej Budynku, zwanego dalej „***Boksem***”,----

f) z komórki lokatorskiej o tymczasowym numerze *, o projektowanej powierzchni * m², usytuowanej na kondygnacji podziemnej Budynku, zwanej dalej „***Komórką Lokatorską***”,-------

g) z naziemnego miejsca postojowego o tymczasowym numerze *, usytuowanego na Nieruchomości, zwanego dalej ***„Naziemnym Miejscem Postojowym”***, ----------

przedmioty (prawa) wymienione w ust. 1 powyżej zwane będą dalej „***Przedmiotem Umowy Deweloperskiej***”. ----------

2. Do aktu notarialnego załączono:----------

1) rzut Lokalu, ----------

2) rzut kondygnacji nadziemnej Budynku, na której usytuowany będzie Lokal,----------

3) rzut kondygnacji podziemnej Budynku, na którym oznaczono usytuowanie Garażu oraz Podziemnego Miejsca Postojowego/Boksu/Komórki Lokatorskiej, ----------

4) Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ----------

5) Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami,----------

6) zagospodarowanie terenu, na którym zaznaczono usytuowanie Naziemnego Miejsca Postojowego, ---

7) zakres i standard prac wykończeniowych lokali mieszkalnych. ----------

3. Deweloper oświadcza, że pomiar powierzchni użytkowej Lokalu zostanie dokonany na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07 zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, która obowiązywała w dniu złożenia przez Dewelopera wniosku o pozwolenie na budowę Budynku.----------

4. Deweloper informuje Nabywcę, że w przypadku boksu rowerowego o numerze * i podziemnego miejsca postojowego o numerze *, usytuowanych w Garażu, zmiana osoby uprawnionej do korzystania na zasadach wyłączności z podziemnego miejsca postojowego i boksu rowerowego, może nastąpić wyłącznie w stosunku do boksu rowerowego i podziemnego miejsca postojowego łącznie, a Nabywca na powyższe wyraża zgodę.----------

Oświadczenia Stron

§ 6. 1. Deweloper oświadcza, że: ----------

1) stosownie do treści art. 21 ust. 1 Ustawy, przed zawarciem Umowy Deweloperskiej, doręczył Nabywcy nieodpłatnie, na trwałym nośniku Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, zwany łącznie z załącznikami „***Prospektem Informacyjnym***", ----------
2) dane zawarte w Prospekcie Informacyjnym są aktualne i do chwili obecnej nie uległy zmianie, z zastrzeżeniem pkt 3 poniżej, ----------
3) od doręczenia Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami zmianie uległ wzór umowy deweloperskiej, stanowiący załącznik do Prospektu Informacyjnego, ----------
4) zmiana, o której mowa w pkt 3, dotyczy:----------
   a) *.----------

2. Nabywca oświadcza, że: ----------

1) jest nabywcą w rozumieniu art. 5 pkt 5 Ustawy tzn. osobą fizyczną, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową zawiera z Deweloperem niniejszą umowę deweloperską, ----------
2) odebrał, przed zawarciem Umowy Deweloperskiej, Prospekt Informacyjny, z którym uprzednio się zapoznał i nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag ani zastrzeżeń, ----------
3) treść informacji zamieszczonych w Prospekcie Informacyjnym, jest tożsama z przedmiotowym Przedsięwzięciem Deweloperskim, z zastrzeżeniem ust. 1 powyżej,----------
4) wyraża zgodę na włączenie zmian, o których mowa w § 6 ust. 1 powyżej, do treści Umowy Deweloperskiej, ----------
5) przed zawarciem Umowy Deweloperskiej Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy,----------
6) własnymi staraniami zapewni środki finansowe gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z Umowy Deweloperskiej, w szczególności w przypadku finansowania zakupu Przedmiotu Umowy Deweloperskiej z kredytu bankowego Deweloper nie będzie odpowiedzialny za jakiekolwiek ustalenia Nabywcy z bankiem, w tym za terminy wypłaty poszczególnych części kredytu, ----------
7) przyjmuje do wiadomości, że wygląd elewacji Budynku objęty jest ochroną wynikającą z przepisów prawa autorskiego i zobowiązuje się nie podejmować bez zgody Dewelopera oraz autora projektu architektonicznego żadnych działań mających na celu zmianę wyglądu elewacji Budynku, a w przypadku wystąpienia takich naruszeń zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań mających na celu przywrócenie elewacji do stanu sprzed dokonania zmian,----------
8) w jego związku małżeńskim obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, umów majątkowych małżeńskich nie zawieral oraz nie zostało wydane orzeczenie sądu ustanawiające lub powodujące powstanie rozdzielności majątkowej ani nie wystąpiło zdarzenie powodujące powstanie z

mocy prawa ustroju rozdzielności majątkowej//w jego związku małżeńskim obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej, ustanowiony na podstawie okazanej przy niniejszym akcie notarialnym, umowy majątkowej małżeńskiej, sporządzonej przez *, notariusza w *, dnia *, Rep. A nr *, która to umowa nie została zmieniona, rozwiązana ani nie stwierdzono jej nieważności, ----------

9) jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ----------

10) nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – stosownie do art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – nie wymaga uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, ----

11) zgodnie z * umowy między Rzecząpospolitą Polską a *, wobec czego przy niniejszej umowie stosuje się przepisy prawa *, a Nabywca nabycia dokona na zasadach ***. ----------

Zobowiązania Stron

§ 7. Deweloper oraz Nabywca oświadczają, że zawierają Umowę Deweloperską, na podstawie której:

1) Deweloper zobowiązuje się do: ----------
   a) wybudowania na Nieruchomości Budynku, ----------
   b) ustanowienia na Nieruchomości, odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi z własnością Lokalu oraz przeniesienia na rzecz Nabywcy własności Lokalu wraz z prawami związanymi z własnością Lokalu, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, -
2) Nabywca zobowiązuje się do: ----------
   a) ustanowienia odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi z własnością Lokalu, -----
   b) zapłaty ceny, zwanej dalej **„*Ceną*”** oraz objęcia Przedmiotu Umowy Deweloperskiej w posiadanie. ----------

Nabywca oświadcza, że nabycia dokona na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. ----------

Nabywca oświadcza, że nabycia dokona w zamian za składniki majątku osobistego, pochodzące z * – do majątku osobistego. ----------

Nabywca oświadcza, że nabycia dokona – stosownie do obowiązującego w jego związku małżeńskim ustroju rozdzielności majątkowej, ustanowionego na podstawie opisanej powyżej umowy majątkowej małżeńskiej - do majątku osobistego. ----------

§ 8. Strony postanawiają, że: ----------

1) prawem związanym z własnością Lokalu będzie udział w Nieruchomości Wspólnej, ----------
2) wielkość udziału w Nieruchomości Wspólnej odpowiadać będzie – stosownie do art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zwanej dalej **„*Ustawą o własności lokali*”** – stosunkowi powierzchni użytkowej Lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali usytuowanych w Budynku. ----------

§ **9.** **1.** Strony postanawiają, że umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu Umowy Deweloperskiej, zwana dalej **„*Umową Przeniesienia Własności*”**, zostanie zawarta: ----------

1) po: ----------
   a) wydaniu: ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, zaświadczenia o samodzielności Lokalu i wypisu z rejestru (kartoteki) lokali dla Lokalu, ----------
   b) odbiorze Przedmiotu Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę, ----------
2) nie później niż do dnia 30 czerwca 2028 roku. ----------

2. Deweloper oświadcza, że poinformuje Nabywcę o terminie i miejscu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności listem poleconym lub pocztą elektroniczną na adres e-mail, wskazany przez Nabywcę w dalszej części Umowy Deweloperskiej, a zawiadomienie to zostanie wysłane do Nabywcy nie później niż na 14 dni roboczych przed terminem zawarcia tej umowy. ----------

§ **10.** **1.** Deweloper informuje Nabywcę, że w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu, który zostanie wybudowany na Nieruchomości w ramach realizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper i nabywca tego lokalu zawrą umowę o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania, na podstawie której każdocześni właściciele lokali, do których będą przylegać tarasy, loggie lub balkony:

2) uprawnieni będą do nieodpłatnego korzystania na zasadach wyłączności z tarasów, loggii lub balkonów przylegających do ich lokali, ----------
3) zobowiązani będą do: ----------
   – udostępnienia tarasów, loggii lub balkonów w celu dokonywania przeglądów i napraw znajdujących się tam urządzeń i instalacji oraz w celu usuwania śniegu z dachu Budynku,
   – ponoszenia kosztów związanych z usuwaniem śniegu z tarasów, loggii lub balkonów. ----------

2. Deweloper i Nabywca zobowiązują się do zawarcia – w Umowie Przeniesienia Własności – umowy o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania, na podstawie której każdoczesny właściciel Lokalu:

1) uprawniony będzie do korzystania na zasadach wyłączności z Podziemnego/Naziemnego Miejsca Postojowego/ Boksu/Komórki Lokatorskiej,----------
2) zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z Podziemnego/Naziemnego Miejsca Postojowego/ Boksu/Komórki Lokatorskiej. ----------

3. Deweloper i Nabywca zobowiązują się do wyrażenia zgody – w Umowie Przeniesienia Własności – na zawieranie przez Dewelopera z innymi nabywcami lokali usytuowanych w Budynku – umów o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania, na podstawie których: ----------

1) uprawnienia do korzystania z: ----------
   a) podziemnych miejsc postojowych usytuowanych w Garażu, ----------
   b) boksów rowerowych, usytuowanych w Garażu lub na kondygnacji podziemnej Budynku,
   c) komórek lokatorskich, usytuowanych na kondygnacji podziemnej Budynku,----------

będą przysługiwały tylko tym właścicielom lokali, dla których Deweloper zobowiązał się ustanowić takie uprawnienia odpłatnie, ----------

2) uprawnienia do korzystania z naziemnych miejsc postojowych o numerach od 01U do 12U oraz o numerach 01 do 15, usytuowanych na Nieruchomości, będą przysługiwały tylko właścicielom lokali wskazanym przez Dewelopera, ----------
3) z korzystaniem ze wskazanych powyżej podziemnych miejsc postojowych i naziemnych miejsc postojowych, związane będą obowiązki ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z podziemnych miejsc postojowych i naziemnych miejsc postojowych, ----------
4) z korzystaniem ze wskazanych powyżej boksów rowerowych i komórek lokatorskich, związane będą obowiązki: ----------
   a) ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z korzystaniem boksów rowerowych i komórek lokatorskich, ----------
   b) udostępnienia boksów rowerowych i komórek lokatorskich w celu dokonywania przeglądów i napraw znajdujących się tam urządzeń i instalacji, ----------
5) właściciele lokali niemieszkalnych (usługowych): ----------
   a) uprawnieni będą do: ----------
      – montażu na elewacji Budynku, w miejscu wskazanym przez projektanta budynku, szyldu, reklamy albo kasetonu dotyczących prowadzonej w tym lokalu działalności gospodarczej, których szata graficzna zostanie uprzednio ustalona ze Wspólnotą Mieszkaniową i zostanie dostosowana do elewacji Budynku, ----------
      – nieodpłatnego posiadania i korzystania – na zasadach wyłączności – ze wskazanej części nieruchomości wspólnej oraz szyldu, reklamy, kasetonu, ----------
   b) zobowiązani będą do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją wskazanej w lit. a powyżej części Nieruchomości Wspólnej oraz szyldu, reklamy, kasetonu, w szczególności pokrywania kosztów montażu, konserwacji i naprawy albo wymiany tych urządzeń. ----------

Strony zobowiązują się, że w Umowie Przeniesienia Własności wyrażą zgodę na ujawnienie powyższego sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej. ----------

4. Nabywca wyraża zgodę na dokonanie przez Dewelopera ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, stosownie do treści art. 3 Ustawy o własności lokali, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego i zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia Własności udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa do dokonania wyżej opisanej czynności, w tym złożenia związanych z tym wniosków wieczystoksięgowych, przy czym pełnomocnik upoważniony będzie do działania jako druga strona czynności prawnej oraz reprezentowania pozostałych strony czynności, jak również będzie upoważniony do ustanawiania dalszych pełnomocników spośród pracowników lub współpracowników Dewelopera. ----

Cena Lokalu. Płatności

§ **11. 1.** Strony postanawiają, że Cena zostanie obliczona jako suma: ----------

1) iloczynu powierzchni użytkowej Lokalu, obliczonej zgodnie z §5 ust. 3 powyżej, liczonej w metrach kwadratowych oraz ceny jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej Lokalu, która wynosi * złotych, z zastrzeżeniem postanowień ust. 9 i ust. 10 poniżej,----------

2) wartości uprawnienia do korzystania z:----------

a) Podziemnego Miejsca Postojowego,----------

b) Boksu, ----------

c) Komórki Lokatorskiej,----------

d) Naziemnego Miejsca Postojowego.----------

2. Strony oświadczają, że:----------

1) Cena – obliczona na podstawie projektowanej powierzchni użytkowej Lokalu wraz z uprawnieniem do wyłącznego korzystania z Podziemnego/Naziemnego Miejsca Postojowego/Boksu/Komórki Lokatorskiej – wynosi * złotych (w tym należny podatek od towarów i usług VAT w stawce obowiązującej na dzień zawarcia niniejszej Umowy Deweloperskiej, która wynosi 8%),----------

2) na Cenę składa się: ----------

a) wartość Lokalu i udziału w Nieruchomości Wspólnej w kwocie * złotych,----------

b) wartość uprawnienia do korzystania z: ----------

– Podziemnego Miejsca Postojowego w kwocie * złotych, ----------

– Komórki Lokatorskiej w kwocie * złotych,----------

– Boksu w kwocie * złotych, ----------

– Naziemnego Miejsca Postojowego w kwocie * złotych,----------

przy czym Nabywca oświadcza, że część Ceny w kwocie * złotych, zwana dalej ***„Opłatą Rezerwacyjną”***, została zapłacona na rzecz Dewelopera przed zawarciem niniejszej Umowy Deweloperskiej, na podstawie umowy rezerwacyjnej z dnia * i odbiór tej kwoty Deweloper potwierdza ze skutkiem pokwitowania./ Deweloper i Nabywca oświadczają, że przed podpisaniem niniejszej Umowy Deweloperskiej nie zawierali umowy rezerwacyjnej obejmującej Przedmiot Umowy Deweloperskiej. ----------

Deweloper zobowiązuje się przelać Opłatę Rezerwacyjną na wskazany Nabywcy przez Dewelopera indywidualny rachunek wirtualny, nadany do mieszkaniowego otwartego rachunku powierniczego Dewelopera, wygenerowany dla każdej umowy deweloperskiej, zgodnie z umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartą przez Dewelopera z bankiem pod firmą mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, opisaną w dalszej części aktu notarialnego, w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej.----------

4. Strony postanawiają, że pozostała do zapłaty część Ceny zostanie zapłacona Deweloperowi przez Nabywcę solidarnie przelewem na wskazany przez Dewelopera indywidualny rachunek wirtualny wygenerowany dla Nabywcy o numerze ***** nadany do mieszkaniowego otwartego rachunku powierniczego Dewelopera, prowadzonego przez mBank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, w następujący sposób: ----------

1) kwota * złotych do dnia * roku, ----------
2) kwota * złotych po ukończeniu przez Dewelopera II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o jego ukończeniu,----
3) kwota * złotych po ukończeniu przez Dewelopera III etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o jego ukończeniu,----
4) kwota * złotych po ukończeniu przez Dewelopera IV etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o jego ukończeniu,----
5) kwota * złotych po ukończeniu przez Dewelopera V etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o jego ukończeniu,----
6) kwota * złotych po ukończeniu przez Dewelopera VI etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o jego ukończeniu,----
7) kwota * złotych po ukończeniu przez Dewelopera VII etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o jego ukończeniu,----
8) kwota * złotych po ukończeniu przez Dewelopera VIII etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o jego ukończeniu,----
9) kwota * złotych po ukończeniu przez Dewelopera IX etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o jego ukończeniu.----

5. Deweloper oświadcza, że zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, planowane terminy zakończenia poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego to:----------
---

1) I etap – zakończony,----------
2) II etap – 31 lipca 2026 roku, ----------
3) III etap – 30 października 2026 roku,----------
4) IV etap – 31 grudnia 2026 roku, ----------
5) V etap – 31 marca 2027 roku,----------
6) VI etap – 30 czerwca 2027 roku, ----------
7) VII etap – 31 sierpnia 2027 roku, ----------
8) VIII etap – 31 października 2027 roku, ----------
9) IX etap – 31 stycznia 2028 roku. ----------

6. Nabywca zobowiązuje się do terminowego dokonywania płatności określonych postanowieniami Umowy Deweloperskiej. Strony oświadczają, że za termin spełnienia świadczenia uważać się będzie uznanie kwoty należnej na indywidualnym rachunku wirtualnym. ----------

7. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego. ----------

8. Deweloper zobowiązuje się do dokonywania zawiadomień Nabywcy w związku z realizacją niniejszej Umowy Deweloperskiej listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub pocztą elektroniczną na adres e-mail: *, na co Nabywca wyraża zgodę.----------

9. Deweloper i Nabywca postanawiają, że dwukrotne awizowanie listu poleconego wskazanego w ust. 7 powyżej skutkować będzie doręczeniem powyższego zawiadomienia.----------

10. Deweloper oświadcza, że Cena może ulec zmianie w zakresie wynikającym ze zmian stawek podatku VAT, przy czym Deweloper w terminie 30 dni, od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających obowiązujące stawki podatku VAT, powiadomi Nabywcę o zmianie wraz z podaniem nowej Ceny, zaś powiadomienie to zostanie wysłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub pocztą elektroniczną na adres e-mail wskazany w niniejszym akcie notarialnym, na co Nabywca wyraża zgodę. ----

11. W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny. Jeżeli zmiana Ceny następuje w związku ze zmniejszeniem wysokości stawki podatku od towarów i usług, wówczas pozostałe do zapłaty części Ceny ulegają zmniejszeniu zgodnie ze zmianą wysokości stawki podatku od towarów i usług.----------

12. Jeżeli Nabywca nie odstąpi od Umowy Deweloperskiej z przyczyny, o której mowa w ustępie poprzednim, będzie on zobowiązany dokonać dopłaty w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o korekcie Ceny. ----------

13. Strony postanawiają, że jeżeli w inwentaryzacji architektonicznej powykonawczej sporządzonej po wybudowaniu Budynku i po dokonaniu pomiaru powierzchni użytkowej Lokalu, powykonawcza powierzchnia użytkowa Lokalu: ----------

1) będzie mniejsza niż projektowana powierzchnia użytkowa Lokalu określona w Umowie Deweloperskiej, wówczas Deweloper pomniejszy Cenę – zgodnie z ust. 1 – proporcjonalnie do zmiany powierzchni użytkowej Lokalu, ----------
2) będzie większa niż projektowana powierzchnia użytkowa Lokalu określona w Umowie Deweloperskiej, wówczas Cena nie ulega zmianie (z zastrzeżeniem zmiany ceny 1m² Lokalu), a Nabywca nie będzie zobowiązany do zapłaty różnicy związanej ze zmianą powierzchni użytkowej Lokalu. ----------

Rachunek powierniczy i Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

§ 12. 1. Deweloper oświadcza, że w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 6 Ustawy, dnia 22 czerwca 2026 roku, zawarł z bankiem pod firmą mBank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, zwanym **„*Bankiem*”**, Umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (#) nr 708925/497/26/02/N, zwaną dalej „***Umową Rachunku Powierniczego***”, a z Ustawy, Umowy Rachunku Powierniczego i Regulaminu otwierania, prowadzenia i zamykania mieszkaniowych rachunków powierniczych w mBanku S.A., zwanego dalej **„*Regulaminem*”**, wynika m.in., że:----------

30) Umowa Rachunku Powierniczego została zawarta w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Błonie Vita", aby zapewnić ochronę wpłat dokonywanych na podstawie umów deweloperskich oraz innych umów objętych Ustawą, zawieranych w formie aktów notarialnych między Deweloperem a nabywcami, ----------

31) Bank bez zbędnej zwłoki otwiera dla Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr rachunku: **93 1140 1010 0000 7089 2500 1003**, zwany dalej *„**Rachunkiem**",* na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty - odrębnie dla każdego nabywcy w powiązaniu z lokalem mieszkalnym,----------

32) Rachunek prowadzony jest w walucie PLN,----------

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

34) Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez nabywcę na indywidualny rachunek przypisany nabywcy,----------

35) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego,----------

36) nabywca dokonuje wpłat na Rachunek zgodnie z postępem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ----------

37) wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ----------

38) nabywca dokonuje wpłat na Rachunek po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego; Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ----------

39) Bank realizuje dyspozycję wypłaty Dewelopera po stwierdzeniu, że zostały spełnione warunki wypłaty, określone w Umowie Rachunku Powierniczego oraz Regulaminie (stanowiącym załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego), ----------

40) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Ustawą, przed wypłatą środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, -

41) w trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ----------

42) koszty kontroli ponosi Deweloper,----------

43) 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 oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów

danego etapu określonego w złożonym w Banku harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego objętego umową deweloperską,----------

44) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie 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,----------

45) Umowa Rachunku Powierniczego zawarta została na czas oznaczony do dnia zamknięcia Rachunku,

46) Bank zamyka Rachunek i rachunek do obsługi Przedsięwzięcia Deweloperskiego zaraz po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera, że: ----------

c) przeniósł prawa z ostatniej umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ----------

oraz ----------

d) lokale mieszkalne pozostałe w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie będą w przyszłości przedmiotem umów deweloperskich ani innych umów objętych Ustawą, ----------

47) Umowa Rachunku Powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku, ----------

48) Deweloper zobowiązał się do zawierania umów deweloperskich zasadniczo zgodnych ze wzorem umowy deweloperskiej, która stanowi załącznik do prospektu informacyjnego, ----------

49) Bank dokonuje księgowań wpłat wyłącznie na podstawie numeru rachunku bankowego beneficjenta; Bank nie dokonuje weryfikacji nazwy beneficjenta z numerem rachunku beneficjenta lub z tytułem wpłaty,----------

50) środki pieniężne wpłacone na Rachunek na podstawie Umowy Deweloperskiej nie podlegają zajęciu w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Deweloperowi, ----------

51) w przypadku ogłoszenia upadłości Dewelopera lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, środki zgromadzone na Rachunku wchodzą w skład odrębnej masy upadłości, która służy zaspokojeniu w pierwszej kolejności roszczeń nabywców lokali mieszkalnych, objętych Przedsięwzięciem Deweloperskim,----------

52) prawo wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi, z przyczyn wskazanych w §63 ust. 2 Regulaminu; termin wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego wynosi 60 dni; bieg terminu wypowiedzenia liczy się od dnia doręczenia wypowiedzenia Deweloperowi;------

53) o wypowiedzeniu Umowy Rachunku Powierniczego Bank powiadomi nabywców, ----------

54) w przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, zwaną dalej „**kasą**", umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przez Bank,----------

55) w przypadku wypowiedzenia przez Bank Umowy Rachunku Powierniczego i złożenia przez Dewelopera dyspozycji przelewu środków zgromadzonych na Rachunku, na mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej Umowy (art. 6 ust. 3 Ustawy), Bank przelewa środki zgromadzone na Rachunku na wskazany przez Dewelopera mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera w innym banku, ----------

56) warunkiem realizacji dyspozycji, o której mowa w pkt 26 powyżej, jest otrzymanie przez Bank w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia przez Bank Umowy Rachunku Powierniczego, umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej z innym bankiem albo potwierdzenia zawarcia przez Dewelopera z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawierającego numer mieszkaniowego rachunku powierniczego (potwierdzenie składa inny bank), ----------

57) w przypadku wypowiedzenia przez Bank Umowy Rachunku Powierniczego i niezłożenia przez Dewelopera dyspozycji przelewu środków, zgromadzonych w Banku na Rachunku, na mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej Umowy (art. 6 ust. 3 Ustawy), Bank zwraca nabywcom środki znajdujące się na Rachunku; postanowienia te stosuje się odpowiednio w przypadku nieotrzymania przez Bank w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia przez Bank Umowy Rachunku Powierniczego:

a) umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej z innym bankiem, albo----------

b) potwierdzenia zawarcia przez Dewelopera z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawierającego numer mieszkaniowego rachunku powierniczego (potwierdzenie składa inny bank);----------

środki zwracane nabywcom zostaną przekazane na rachunki nabywców wskazane w Oświadczeniu Nabywcy,----------

58) w przypadku upadłości Banku, Deweloper w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą; następnie w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje nabywcy oświadczenie innego banku lub kasy, że rachunek ten jest rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy;---------

59) Deweloper zobowiązany jest do dokonywania wpłaty składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „***Funduszem***”.----------

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

2. Deweloper oświadcza, że:----------

1) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na Rachunek w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8

Ustawy, a w przypadku umowy rezerwacyjnej - podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera, ----------

2) składka stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku umowy rezerwacyjnej,----------
3) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt 1 powyżej, ----------
4) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt 1 powyżej 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,----------
5) składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi,----------
6) środki z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego gromadzone są na wyodrębnionym rachunku bankowym Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego i przeznacza się je na zwrot wpłat nabywców dokonanych na Rachunek w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej w przypadku:---
   a) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie Przedsięwzięcia Deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;----------
   b) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;----------
   c) uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza o udzieleniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; ----------
   d) odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;----------
   e) odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne; ----------
   f) odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1-11 Ustawy i nieotrzymania przez Nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3 Ustawy;----------
   g) odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy; ----------
   h) niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o którym mowa w art. 425e ust. 2a ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. ----------

Odbiór Lokalu

§ **13. 1** Strony oświadczają, że wydanie Nabywcy Przedmiotu Umowy Deweloperskiej nastąpi: -

1) po dniu, w którym uprawomocniona została decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Budynku,
2) nie później niż do dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. ----------

2. Termin odbioru ulega przesunięciu o okres równy czasowi działania lub trwania okoliczności siły wyższej (siła wyższa oznacza zdarzenie zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia lub o małym prawdopodobieństwie jego wystąpienia, niemożliwe do zapobieżenia lub skutecznego przeciwdziałania, takie jak: zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody, zagrożeń życia zbiorowego (jak np. wojna, zamieszki krajowe), a także akty władzy publicznej dotyczące nadzwyczajnych zdarzeń gospodarczo-politycznych, niezawiniona przez Dewelopera konieczność prowadzenia dodatkowych robót lub konieczność uzyskania dodatkowych decyzji, pozwoleń, opinii lub uzgodnień administracyjnych lub w zakresie dostaw mediów, których na dzień zawarcia Umowy Deweloperskiej nie można było przewidzieć mimo dołożenia przez Dewelopera należytej staranności, które opóźnią lub uniemożliwią wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy Deweloperskiej); w przypadku wystąpienia wyżej opisanych okoliczności Deweloper udzieli Nabywcy stosownych wyjaśnień na piśmie. ----------
---

3. Strony określają następującą procedurę odbioru Przedmiotu Umowy Deweloperskiej:-------

1) o wyznaczonym terminie odbioru Deweloper poinformuje Nabywcę pocztą elektroniczną na adres e-mail, wskazany przez Nabywcę w niniejszej Umowie Deweloperskiej, na co Nabywca wyraża zgodę; informacja o terminie odbioru zostanie wysłana do Nabywcy nie wcześniej niż w dniu, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Budynku stanie się ostateczna, i nie później, niż do dnia 08 czerwca 2028 roku; termin wskazany w zawiadomieniu nie może być krótszy niż 14 dni ani dłuższy niż 21 dni od daty doręczenia zawiadomienia Nabywcy,----------
2) odbiór nastąpi w obecności Nabywcy i zakończony zostanie podpisaniem przez Nabywcę i Dewelopera protokołu z odbioru Przedmiotu Umowy Deweloperskiej, zwanym dalej ***„Protokołem Odbioru”***, do którego Nabywca może zgłosić wady Przedmiotu Umowy Deweloperskiej; 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,----------
3) Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:----------
   a) informację o uznaniu wad albo ----------
   b) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy,----------
4) jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w pkt 3 powyżej, uważa się, że uznał wady,----------
5) Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru usunąć uznane wady Lokalu,----------

6) jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w pkt 5 powyżej, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia; termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy, ----------
7) jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie pkt 6 powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad; po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera,----------
8) ----------Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru, -----
9) odmowa dokonania odbioru, o której mowa w pkt 8 powyżej, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ----------
10) w przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole Odbioru, stosuje się przepisy pkt 5-7 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej, ----------
11) w przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru, do powtórnego odbioru stosuje się przepisy pkt 2-8 powyżej, ----------
12) odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego; Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy,
13) bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w punkcie 12 powyżej, --
14) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, określonej w pkt 12 powyżej istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej,----------
15) w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę,----------
16) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera,----------
17) rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej,----------
18) jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu Odbioru, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przeniesienia Własności Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi, przepisy pkt 3-7 powyżej stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w pkt 3 i 5 powyżej, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady, --------
19) dokonanie odbioru Przedmiotu Umowy Deweloperskiej nie wyłącza ani nie ogranicza uprawnień Nabywcy wynikających z przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi za wady fizyczne,----------
20) w dniu odbioru Deweloper przekaże Nabywcy klucze do Lokalu/Boksu/Komórki Lokatorskiej, a także pilot do bramy garażowej (ewentualnie inne urządzenie umożliwiające dostęp do Garażu i

Boksu); w Protokole Odbioru Strony potwierdzą również stan liczników (media doprowadzone do Lokalu), jak również fakt odbioru przez Nabywcę kompletu kluczy do Lokalu/Boksu/Komórki Lokatorskiej oraz pilota do bramy garażowej (ewentualnie innego urządzenia umożliwiającego dostęp do Garażu). ----------

4. Strony postanawiają, że od dnia odbioru Przedmiotu Umowy Deweloperskiej na Nabywcę przechodzą wszelkie ciężary oraz ryzyka związane z Przedmiotem Umowy Deweloperskiej, w szczególności od dnia odbioru Nabywca zobowiązany jest ponosić wszelkie koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Umowy Deweloperskiej, a także partycypować w kosztach utrzymania części wspólnych Budynku i Nieruchomości Wspólnej. Nabywca zobowiązuje się do zawarcia z dostawcą energii elektrycznej umowy w terminie 7 dni od dnia wydania Lokalu. Nabywca udziela niniejszym Deweloperowi pełnomocnictwa do zawarcia z dostawcą energii elektrycznej umowy dotyczącej dostawy energii elektrycznej do Lokalu (umowy kompleksowej sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usługi dystrybucji). ----------

5. Deweloper oraz Nabywca postanawiają, że od dnia odbioru Nabywca uprawniony będzie m.in. do prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu. ----------

6. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej, które powstaną w związku z prowadzeniem w Lokalu prac wykończeniowych przez Nabywcę, ewentualnie przez wykonawców działających na zlecenie lub zatrudnionych przez Nabywcę oraz wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej powstałe w trakcie przeprowadzki Nabywcy do Lokalu i z Lokalu zostaną pokryte przez Nabywcę; Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za wady Lokalu powstałe wskutek prowadzenia prac wykończeniowych przez Nabywcę; Nabywca zobowiązuje się prowadzić wszelkie prace w Lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności zgodnie z przepisami prawa budowlanego. ----------

7. Deweloper informuje Nabywcę, że na podstawie osobnej umowy zawartej w terminie ustalonym z Deweloperem, Nabywca będzie mógł wprowadzić zmiany w aranżacji Lokalu. ----------

8. Strony postanawiają, że rozliczenie wprowadzonych przez Nabywcę zmian w aranżacji Lokalu, również związanych z rezygnacją przez Nabywcę z proponowanych przez Dewelopera rozwiązań architektonicznych nastąpi w umowie, o której mowa w ust. 7 powyżej. ----------

9. Strony postanawiają, że zarząd Nieruchomością Wspólną sprawowany będzie na zasadach określonych w rozdziale 4 Ustawy o własności lokali. ----------

Odstąpienie od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę

§ 14. 1. Strony oświadczają, że Nabywca, niezależnie od przypadku określonego w § 11 ust. 10 Umowy Deweloperskiej, może stosownie do art. 43 ust. 1 Ustawy od Umowy Deweloperskiej odstąpić: --

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

2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa

w art. 35 ust. 2 Ustawy; (które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści Prospektu Informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem Umowy Deweloperskiej),----------

3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy 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 Deweloperskiej,----------
5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego;----------
6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, w terminie wynikającym z Umowy Deweloperskiej,----------
7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy (tj. w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank),
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 (tj. w przypadku upadłości Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy obowiązku poinformowania Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, o dokonanej zmianie i przekazania mu oświadczenia innego banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy), ----------
10) --------- w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;----------
11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;----------
12) ---------- jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.----------

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. ----------

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu

wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. ----------

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.--------

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. ----------

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy (tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego).----------

7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej. ----------

8. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej. ----------

9. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten Fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy Deweloperskiej i dacie dokonania zwrotu tych środków.----------

10. W każdym wypadku oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości odpowiedniego roszczenia, które zostanie wpisane – w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości – na rzecz Nabywcy, w związku z zawarciem Umowy Deweloperskiej, zwanego dalej *„**Roszczeniem**”*.----------

Warunki odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera

§ 15. 1. Deweloper ma prawo, stosownie do art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy, odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku: ----------

3) 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, ----------

4) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania, w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. ----------

2. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust. 1 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, na wykreślenie Roszczenia z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i doręczyć Deweloperowi taki dokument, w terminie 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej. Koszt sporządzenia i doręczenia Deweloperowi tego oświadczenia ponosi Nabywca. ----------

Postanowienia w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej

§ 16. 1. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera albo Nabywcę, Bank wypłaci Nabywcy środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podstawie otrzymanego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej (w szczególności art. 13 Ustawy), z zachowaniem warunków określonych w ust. 2-3 poniżej. ----------

2. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera albo Nabywcę, zgodnie z art. 29 Ustawy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu i weryfikacji następujących dokumentów:

1) oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej powinno zostać złożone w formie pisemnej, a oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, ----------

2) oryginału (lub kopii) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, a odstępującym od Umowy Deweloperskiej jest Nabywca; (powyższa zgoda może być zawarta w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 1 powyżej); ----------

3) dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej drugiej stronie Umowy Deweloperskiej - jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej.

---

3. Bank wyłącznie weryfikuje, czy przedstawiono dokumenty wymienione w ust. 1-2 powyżej. Bank nie bada zdarzeń stanowiących podstawę odstąpienia oraz nie bada skuteczności odstąpienia. --------

4. Zwrot środków Nabywcy następuje w formie przelewu na rachunek wskazany w „Oświadczeniu o zawarciu Umowy deweloperskiej", chyba że Bank otrzyma zawiadomienie, iż uprawnionym do otrzymania środków jest bank kredytujący nabycie przedmiotu Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę. ----------

5. Bank wypłaci Nabywcy środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym, zaraz po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, jednak nie później niż w terminie 15 dni roboczych dla Banku od dnia jego otrzymania. ----------

6. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podstawie zgodnych oświadczeń woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym (art. 14 Ustawy). ----------

7. Warunkiem realizacji wypłaty, o której mowa w ust. 6 powyżej, jest złożenie w Banku umowy w formie aktu notarialnego rozwiązującej Umowę Deweloperską, zawierającej zgodne oświadczenia woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym (sposób podziału środków może zostać określony w odrębnym dokumencie).

8. Środki wypłacane:----------

1) Deweloperowi - zostaną przekazane na rachunek Dewelopera, ----------
2) nabywcy - zostaną przekazane na rachunek nabywcy wskazany w „Oświadczeniu o zawarciu umowy deweloperskiej". ----------

9. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w wysokości nominalnej niezwłocznie. Środki zostaną wypłacone bez zbędnej zwłoki, po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału tych środków, jednak nie później niż w terminie 15 dni roboczych od dnia otrzymania oświadczenia. ----------

8. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez którąkolwiek ze stron lub jej rozwiązania przez strony, Deweloper na podstawie postanowień Umowy Deweloperskiej wystawi i prześle Nabywcy dwa egzemplarze faktur korygujących do faktur sprzedaży lub faktur zaliczkowych, wystawionych i wysłanych Nabywcy, a Nabywca zobowiązuje się te faktury podpisać i jeden egzemplarz odesłać Deweloperowi w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania. ----------

9. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę w sytuacji określonej w art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 5,00 % Ceny.

10. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera w sytuacji określonej w § 15 ust. 1 pkt 2 Umowy Deweloperskiej, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 5,00 % Ceny.----------

11. W przypadku opóźnienia Nabywcy z zapłatą poszczególnych części Ceny, Deweloper naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia wymagalności części Ceny do dnia jej uregulowania, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 0,50 % Ceny. ----------

12. W przypadku zwłoki Dewelopera w przeniesieniu prawa własności Lokalu na Nabywcę w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w kwocie odpowiadającej dziennym odsetkom ustawowym liczonym od świadczeń pieniężnych zapłaconych na poczet Ceny za każdy dzień zwłoki, przy czym łącznie kwota kary umownej nie może przewyższać równowartości 0,50 % Ceny. ----------

13. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę, mającego miejsce po wydaniu Przedmiotu Umowy Deweloperskiej, Nabywca zobowiązany będzie do zwrotu Deweloperowi Przedmiotu Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia złożenia przez Nabywcę lub Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej; w przypadku opóźnienia Nabywcy w dokonaniu zwrotu Przedmiotu Umowy Deweloperskiej, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości równej 200,00 zł za każdy dzień opóźnienia. ----------

14. Strony postanawiają, że wskazane w ustępach powyżej kary umowne obowiązują również po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej przez którąkolwiek ze stron. ----------

Inne postanowienia

§ 17. 1. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na: ----------

1) prowadzenie przez Dewelopera, do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, działań marketingowych na terenie Nieruchomości Wspólnej, polegających w szczególności na: ----------
   a) organizacji wydarzeń promujących sprzedaż lokali, ----------
   b) wieszania banerów i szyldów reklamowych, stawiania masztów z flagami reklamowymi, stawiania tablic informacyjnych, ----------

   z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego po zakończeniu działań marketingowych,
2) nieodpłatne umieszczenie na dachu lub elewacji Budynku tablicy zawierającej logo Dewelopera wraz z nazwą, jak również informacji dotyczących osiedla, takich jak: nazwa osiedla czy rok budowy oraz zobowiązuje się wyrazić taką zgodę również w Umowie Przeniesienia Własności,
3) obciążenie Nieruchomości, w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, prawami użytkowania i służebnościami, w szczególności zapewnienia prawa przechodu, przejazdu i innych praw niezbędnych do korzystania z Budynku oraz w celu zapewnienia dostawcom mediów dostępu do Budynku i Nieruchomości Wspólnej (w tym służebności przesyłu), ----------
4) obciążenie Nieruchomości, roszczeniami osób trzecich wynikającymi z umów, zawieranych przez Dewelopera, w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, innych niż Lokal,

5) ustanowienie na nieruchomościach sąsiednich na rzecz Nieruchomości służebności niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Budynku i korzystania z Budynku przez nabywców, ----------
6) oklejenie szyb (od wewnątrz) w lokalach niemieszkalnych (usługowych) treściami dotyczącymi prowadzonej w tym lokalu działalności gospodarczej,----------
7) na to, że Budynek został zaprojektowany przy założeniu, iż będzie on funkcjonować wraz z ogólnodostępnymi lokalami usługowymi, otwartymi dla wszystkich, zarówno mieszkańców Budynku jak i osób z zewnątrz,----------
8) na to, że dopuszcza się całodobowe oświetlenie szyldu, reklamy albo kasetonu właścicieli, najemców i użytkowników lokali niemieszkalnych, ----------
9) i przyjmuje do wiadomości, że w dziale IV księgi wieczystej, prowadzonej dla Nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych – mogą znajdować się wzmianki wynikające z wniosków o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na ich rzecz hipotek z jednoczesnym wyodrębnieniem z tej księgi wieczystej lokali innych niż Lokal (dalej jako „***Roszczenie Hipoteczne***"), ----------
10) w przypadku uzyskania przez Nabywcę kredytu na zakup Lokalu w banku hipotecznym w rozumieniu ww. ustawy (np. mBank Hipoteczny S.A., PKO Bank Hipoteczny S.A., Pekao Bank Hipoteczny S.A, ING Bank Hipoteczny S.A., Millennium Bank Hipoteczny S.A.), a następnie ujawnienia na rzecz tego banku Roszczenia Hipotecznego, które dotyczyć będzie Lokalu, Nabywca zobowiązuje się dostarczyć Deweloperowi kopię wniosku o wpis takiego roszczenia do działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wraz z potwierdzeniem jego złożenia we właściwym sądzie wieczystoksięgowym,
11) w przypadku, gdy w dziale IV księgi wieczystej, prowadzonej dla Nieruchomości, znajdować się będzie Roszczenie Hipoteczne dotyczące Lokalu, a Nabywca lub Deweloper odstąpią od Umowy Deweloperskiej, bądź Umowa Deweloperska zostanie rozwiązana, Nabywca zobowiązany będzie złożyć w terminie 14 dni od dnia od odstąpienia bądź rozwiązania Umowy Deweloperskiej w sądzie prowadzącym ww. księgę wieczystą prawidłowo opłacony wniosek o wykreślenie Roszczenia Hipotecznego wraz z załączoną do tego wniosku zgodą banku hipotecznego na jego wykreślenie, ----
12) przystępując do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, w przypadku, gdy w dziale IV księgi wieczystej, prowadzonej dla Nieruchomości, znajdować się będzie Roszczenie Hipoteczne dotyczące Lokalu, Nabywca zobowiąże się w Umowie Przeniesienia Własności do przedłożenia Deweloperowi zgody na jego wykreślenie oraz do pokrycia kosztów opłaty sądowej związanej z jego wykreśleniem. -

2. Deweloper informuje Nabywcę, że: ----------

1) lokale niemieszkalne (usługowe) przewidziano na prowadzenie usług nieuciążliwych,----------
2) w lokalach niemieszkalnych (usługowych) może być prowadzona działalność gospodarcza zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i zezwoleniami polegająca m.in. na sprzedaży napojów alkoholowych oraz działalność gastronomiczna,----------
3) właściciele lokali niemieszkalnych (usługowych) będą odpowiedzialni za zapewnienie wywozu odpadów innych niż komunalne a wynikające z profilu prowadzonej działalności (odpady medyczne, farmaceutyczne, chemiczne itp.), ----------

4) w lokalach niemieszkalnych (usługowych), pod stropem tych lokali będą poprowadzone instalacje sanitarne, elektryczne, wobec czego właściciele lokali niemieszkalnych (usługowych) będą zobowiązani do ustanowienia na lokalach niemieszkalnych (usługowych) – na rzecz każdoczesnego właściciela Nieruchomości Wspólnej - nieodpłatnych i nieograniczonych w czasie, służebności, polegających na prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji znajdujących się w danym lokalu niemieszkalnym (usługowym), dotyczących Nieruchomości Wspólnej, w tym z prawem wejścia do lokalu. ----------

3. Nabywca przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że opisane w niniejszym akcie notarialnym zasady funkcjonowania lokali mieszkalnych i niemieszkalnych stanowią istotny element Przedsięwzięcia Deweloperskiego, jako że stanowi ona połączenie obiektu o funkcjach mieszkaniowych i usługowych przeznaczonych dla korzystania przez Nabywcę, innych nabywców lokali oraz korzystających z tych obiektów oraz zobowiązuje się te zasady respektować oraz powtórzyć taką zgodę w Umowie Przeniesienia Własności.

§ **18. 1.** Deweloper zobowiązuje się:----------

1) na wniosek Nabywcy przygotować będące w jego posiadaniu dokumenty dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego niezbędne do uzyskania kredytu na zakup Przedmiotu Umowy Deweloperskiej,----------

2) do przekazania Nabywcy przy podpisaniu Umowy Przeniesienia Własności – świadectwa charakterystyki energetycznej dla Lokalu, wydanego przez właściwy podmiot.----------

2. Deweloper oraz Nabywca oświadczają, że zobowiązują się do zachowania poufności w zakresie objętym postanowieniami Umowy Deweloperskiej i do nieujawniania osobom trzecim informacji dotyczących postanowień Umowy Deweloperskiej, jej zawarcia oraz wykonania, zwanych dalej „***Informacjami Poufnymi***" z wyjątkiem: pracowników, doradców, ekspertów bezpośrednio związanych z Przedmiotem Umowy Deweloperskiej oraz organów administracji publicznej, czy sądów w ramach ich kompetencji ustawowych.----------

3. Deweloper informuje Nabywcę, że ----------

1) administratorem danych osobowych w zakresie wykonywania Umowy Deweloperskiej jest Deweloper, ----------

2) Deweloper będzie przetwarzać jego dane osobowe podane w niniejszym akcie notarialnym oraz numer telefonu i adres e-mail jedynie w celu wykonania Umowy Deweloperskiej. ----------

Nabywca oświadcza, że zapoznał się ze szczegółowymi informacji na temat przetwarzania danych osobowych.----------

4. Nabywca wyraża zgodę: ----------

1) na przekazanie przez Dewelopera do Banku - spółki pod firmą mBank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie następujących danych osobowych niezbędnych do wykonywania Umowy Rachunku

Powierniczego: imienia, nazwiska, stanu cywilnego, adresu zamieszkania i adresu do doręczeń, numeru PESEL, numeru rachunku bankowego, ----------

2) na przetwarzanie powołanych danych osobowych przez spółkę pod firmą mBank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w celu i w zakresie niezbędnym do wykonywania Umowy Rachunku Powierniczego, ----------

3) na przekazanie Bankowi:----------

a) wypisu niniejszego aktu notarialnego, ----------

b) kopii pełnomocnictwa Nabywcy.----------

5. Nabywca oświadcza, że: ----------

1) został poinformowany przez Dewelopera, że spółka pod firmą mBank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie będzie przetwarzać powołane dane osobowe jedynie w celu i w zakresie niezbędnym do wykonywania Umowy Rachunku Powierniczego, ----------

2) wyraża zgodę i upoważnia spółkę pod firmą mBank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie do przechowywania jego danych osobowych.----------

6. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera, że: ----------

1) administratorem danych osobowych w zakresie wykonywania Umowy Rachunku Powierniczego jest spółka pod firmą mBank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa), ----------

2) zapoznał się ze szczegółowymi informacji na temat przetwarzania danych osobowych opublikowanych na stronie internetowej https://www.mbank.pl/rodo/msp-i-korporacje/. ----------

Zawiadomienia

§ 19. 1. Wszelka korespondencja między Stronami wynikająca z postanowień niniejszej Umowy Deweloperskiej będzie dokonywana stosownie do postanowień niniejszej Umowy Deweloperskiej; Strony zobowiązują się do zawiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu (mailowego i do doręczeń) wskazanego w tym akcie notarialnym w terminie 7 dni roboczych od dnia, w którym nastąpiła zmiana; w przypadku braku takiego zawiadomienia korespondencja będzie dokonywana na adresy wskazane w Umowie Deweloperskiej. ----------

2. Nabywca wskazuje numer rachunku bankowego, na który dokonywane będą przez Dewelopera przewidziane w Umowie Deweloperskiej, płatności: *.----------

Przeniesienie praw

§ 20. 1. Strony postanawiają ponadto, że:----------

1) Nabywca ma prawo, za zgodą Dewelopera przenieść prawa i obowiązki wynikające z Umowy Deweloperskiej na osobę trzecią, na postawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, której stroną będzie Deweloper, Nabywca oraz osoba trzecia na którą prawa te mają zostać przeniesione,---

2) przeniesienie praw i obowiązków na osobę trzecią, będzie możliwe pod warunkiem, że:----------
   a) umowa ta będzie dotyczyła nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, ----------
   b) w okresie trzech lat poprzedzających przeniesienie tych wierzytelności zbywca tych praw nie dokonał przeniesienia wierzytelności wynikających z innej umowy deweloperskiej,----------
   c) nowy nabywca, na którego będą przeniesione prawa i obowiązki Nabywcy wynikające z Umowy Deweloperskiej („**Cesjonariusz**") wyrazi zgodę na przystąpienie do Umowy Deweloperskiej i na przyjęcie zawartych w niej warunków; po dokonaniu przeniesienia, płatności dokonane dotychczas przez Nabywcę zostaną uznane na rzecz Cesjonariusza, na którego zostaną przeniesione prawa i obowiązki na podstawie umowy przeniesienia praw i obowiązków, ----------
3) Nabywca oświadcza, że nie będzie wnosić roszczeń przeciwko Deweloperowi o zwrot jakichkolwiek kwot uznanych na rzecz Cesjonariusza po dokonaniu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy Deweloperskiej, jak również, że zobowiązuje się pokryć koszty administracyjne poniesione przez Dewelopera wynikające lub związane z przelewem praw i obowiązków wynikających z Umowy Deweloperskiej na osobę trzecią. ----------

2. W kwestiach nieuregulowanych w Umowie Deweloperskiej stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy oraz inne przepisy prawa powszechnie obowiązującego. ----------

3. Ewentualne zmiany niniejszej Umowy Deweloperskiej wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem ich nieważności, za wyjątkiem zmiany adresu do korespondencji, która to zmiana wymaga zawiadomienia zainteresowanej Strony w sposób określony w §19 tego aktu notarialnego.

§ 21. Notariusz poinformowała Strony o treści i skutkach prawnych wynikających: ----------

1) z art. art. 488 i 494 Kodeksu cywilnego, ----------
2) z art. art. 8, 22, 43 Ustawy, ----------
3) z art. art. 2, 3, 12-14 i 18 Ustawy o własności lokali, ----------
4) z art. art. 5, 8, 16 i 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece,----------
5) z art. 626^{12} Kodeksu postępowania cywilnego, ----------
6) art. 2 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.

§ 22. 1. Na podstawie Umowy Deweloperskiej Nabywca żąda, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego do Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych obejmującego żądanie wpisu w dziale III księgi wieczystej **WA1G/00085834/2**, roszczenia o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego o roboczym numerze * i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na rzecz Nabywcy. ----------

2. Do sądu zostanie wysłany wypis niniejszego aktu notarialnego stanowiący podstawę wpisu.

3. Uczestnikiem postępowania jest Deweloper.----------

4. Notariusz informuje wnioskodawcę, że w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na wnioskodawcy.----------

§ 23. 1 Koszty sporządzenia aktu notarialnego i złożenia wniosku wieczystoksięgowego ponoszą w równych częściach Deweloper i Nabywca. ----------

2. Koszty sporządzenia Umowy Przeniesienia Własności i złożenia wniosku wieczystoksięgowego poniesie Nabywca. ----------

§ 24. Koszty: ----------

1) opłata sądowa – na podstawie art. 43 ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – w kwocie ---------- **150,- złotych**,
2) wynagrodzenie notariusza – na podstawie §§ 2, 3, 6 pkt 15a i 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – w kwocie ------- ***,- złotych**,
3) podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza – na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług – w kwocie *** złotych**.

Opłata sądowa zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.----------

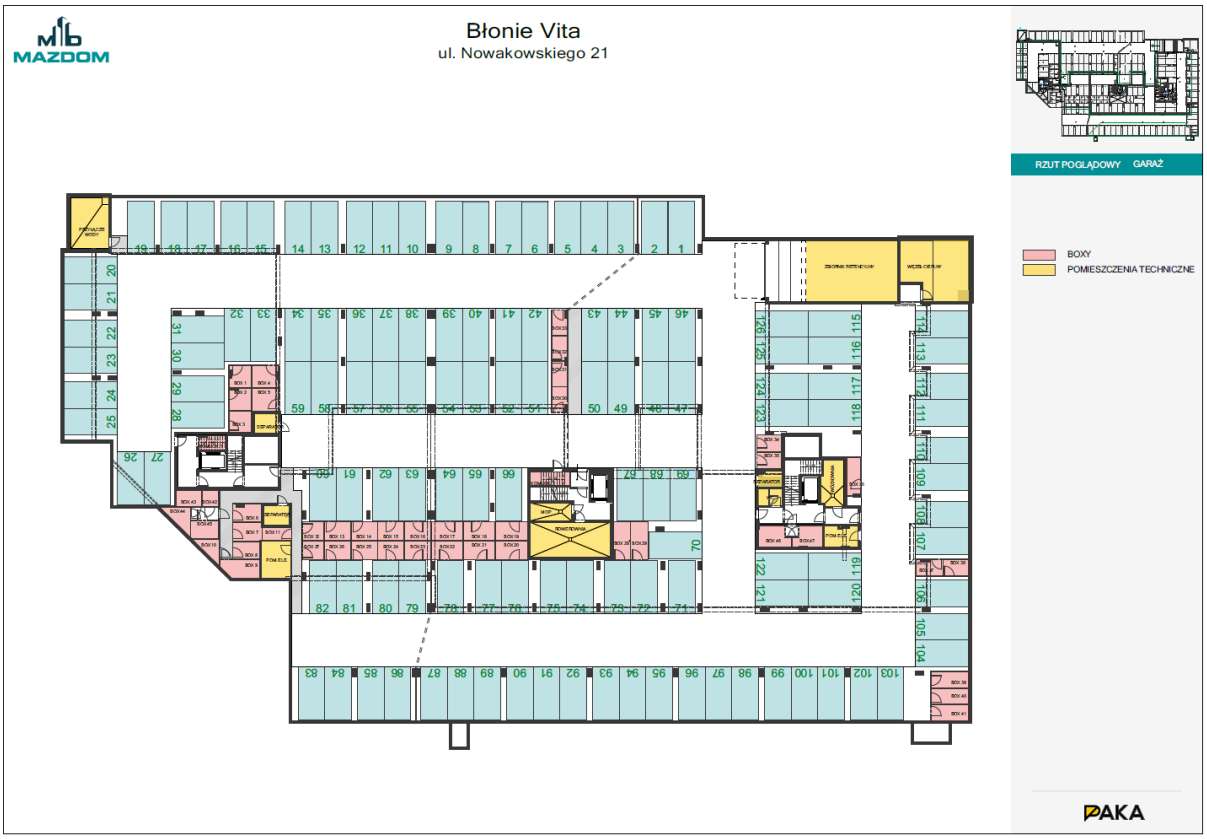
Koszty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego oraz podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza. ----------

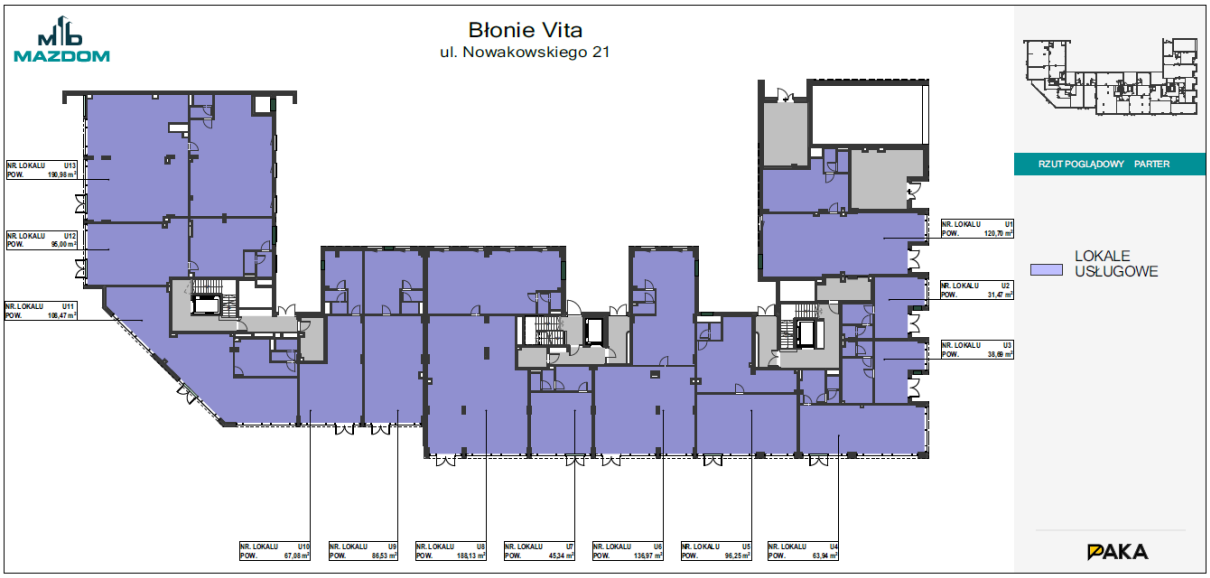
Sporządzenie wypisu aktu notarialnego jest odrębną czynnością notarialną, za którą pobiera się wynagrodzenie na podstawie § 12 powołanego rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku. ----------

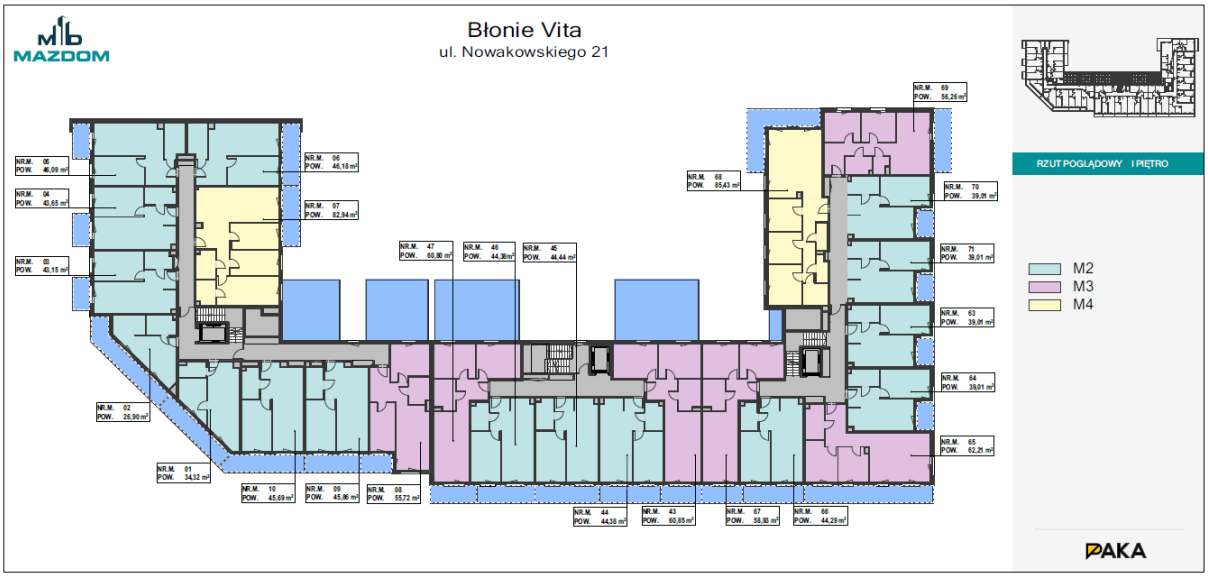
Umowa niniejsza nie jest opodatkowana podatkiem od czynności cywilnoprawnych, stosownie do art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.

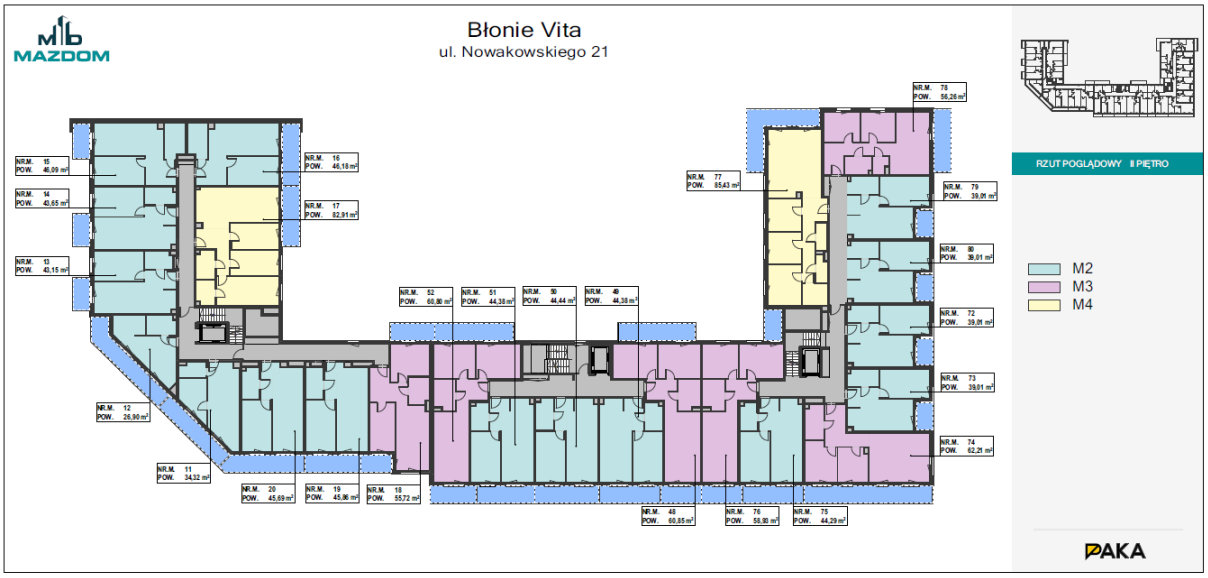
Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

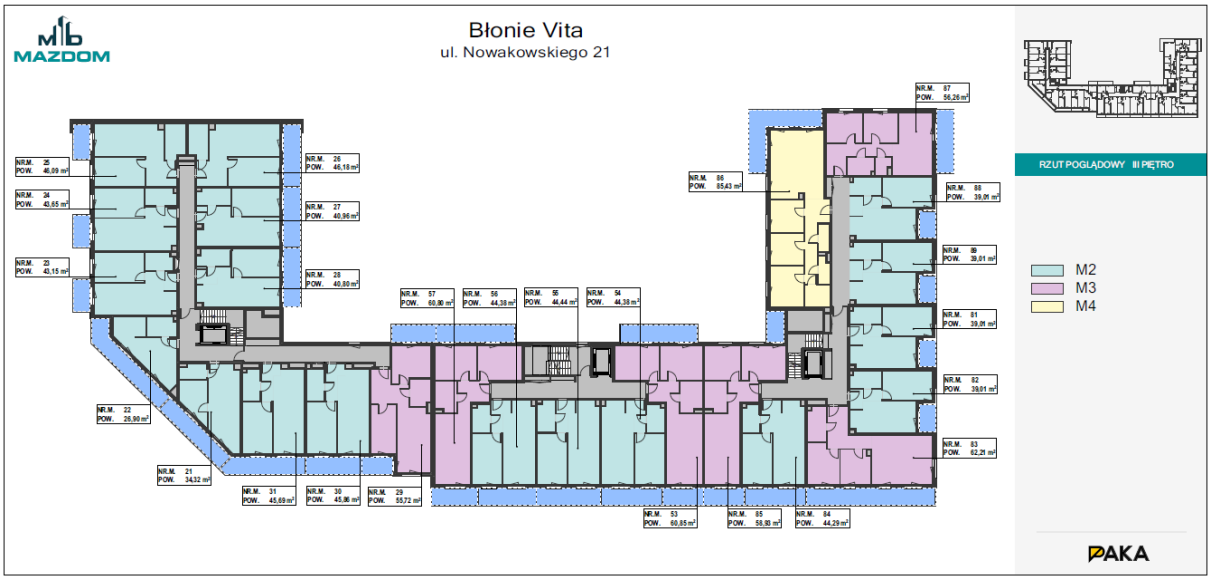
5.2. RZUTY KONDYGNACJI I UKŁADY POMIESZCZEŃ W BUDYNKU

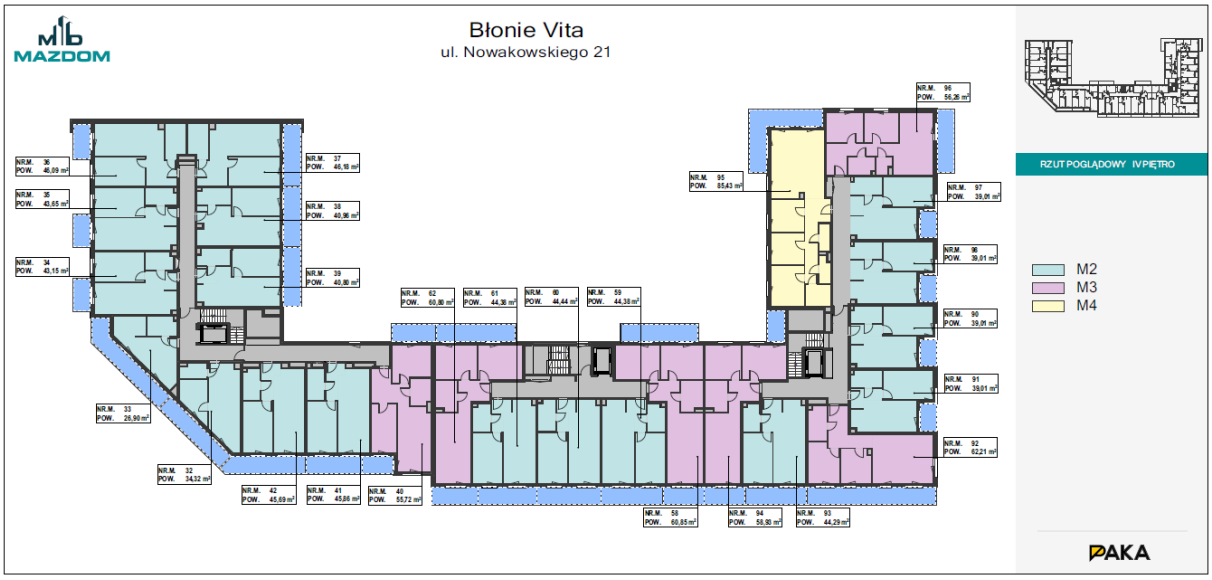





MAZDOM
Błonie Vita
ul. Nowakowskiego 21
RZUT POGLĄDOWY I PIĘTRO
M2
M3
M4
PAKA


MAZDOM
Błonie Vita
ul. Nowakowskiego 21
RZUT POGLĄDOWY II PIĘTRO
M2
M3
M4
PAKA


MAZDOM
Błonie Vita
ul. Nowakowskiego 21
RZUT POGLĄDOWY III PIĘTRO
M2
M3
M4
PAKA


MAZDOM
Błonie Vita
ul. Nowakowskiego 21
RZUT POGLĄDOWY IV PIĘTRO
M2
M3
M4
PAKA

5.3. CENA SPRZEDAŻY

Załącznik nr 3

Cena sprzedaży

Adres Budynku: ul. Nowakowskiego, Błonie

Numer roboczy Lokalu: .....

Numer roboczy Miejsca Postojowego w garażu podziemnym: .....

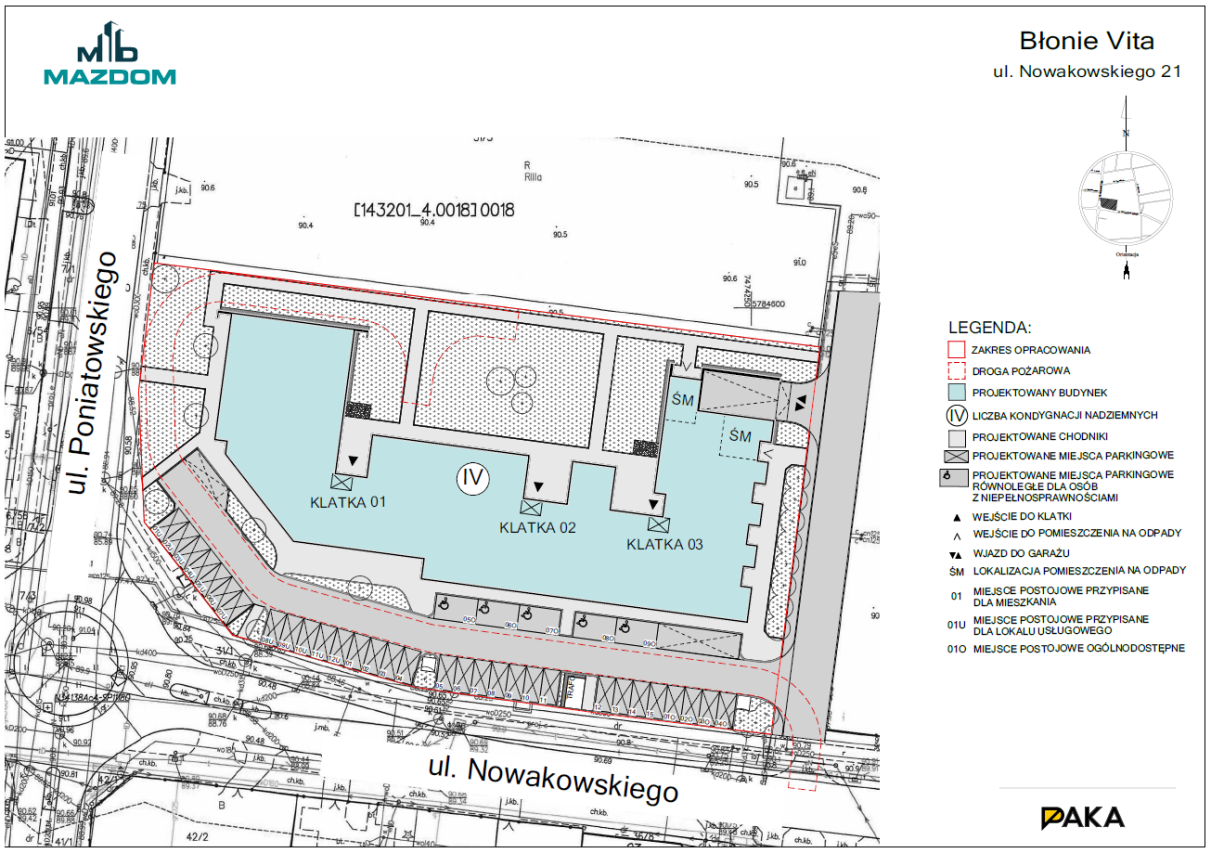
Numer roboczy Miejsca Postojowego naziemnego .....

Numer roboczy Komórki Lokatorskiej: .....

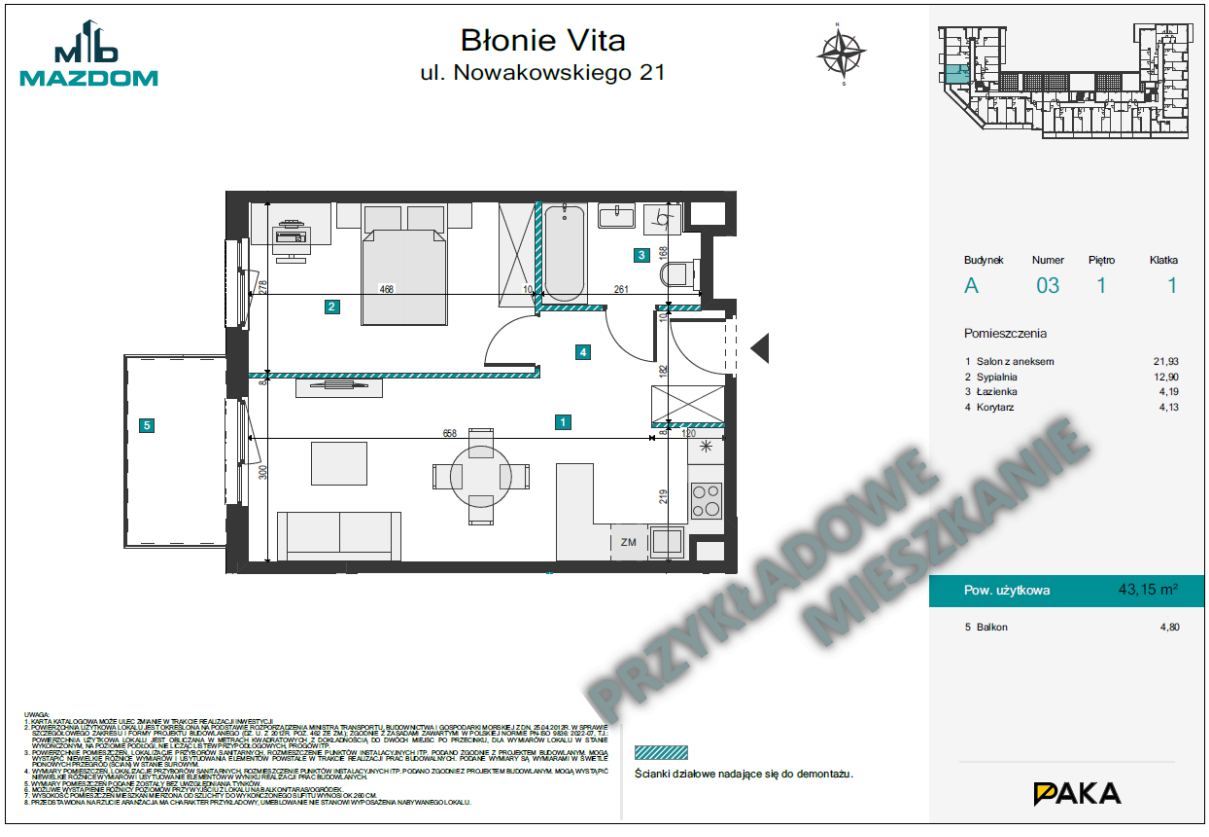
Numer roboczy Boksu: .....

- Cena sprzedaży lokalu wynosi: ..... zł brutto
  (słownie: .....zł)brutto
- Cena za 1m² powierzchni lokalu
  mieszkalnego wynosi: ..... zł) brutto
  (słownie: ..... zł)brutto
- Cena uprawnienia do miejsca postojowego naziemnego wynosi:
  ..... zł brutto
  (słownie: ..... zł)brutto
- Cena uprawnienia do miejsca postojowego w garażu podziemnym
  wynosi: ..... zł brutto
  (słownie: ..... zł)brutto
- Cena uprawnienia do komórki lokatorskiej wynosi: ..... zł) brutto
  (słownie: ..... zł)brutto
- Cena uprawnienia do boxu wynosi: ..... zł) brutto
  (słownie: ..... zł)brutto

5.4. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

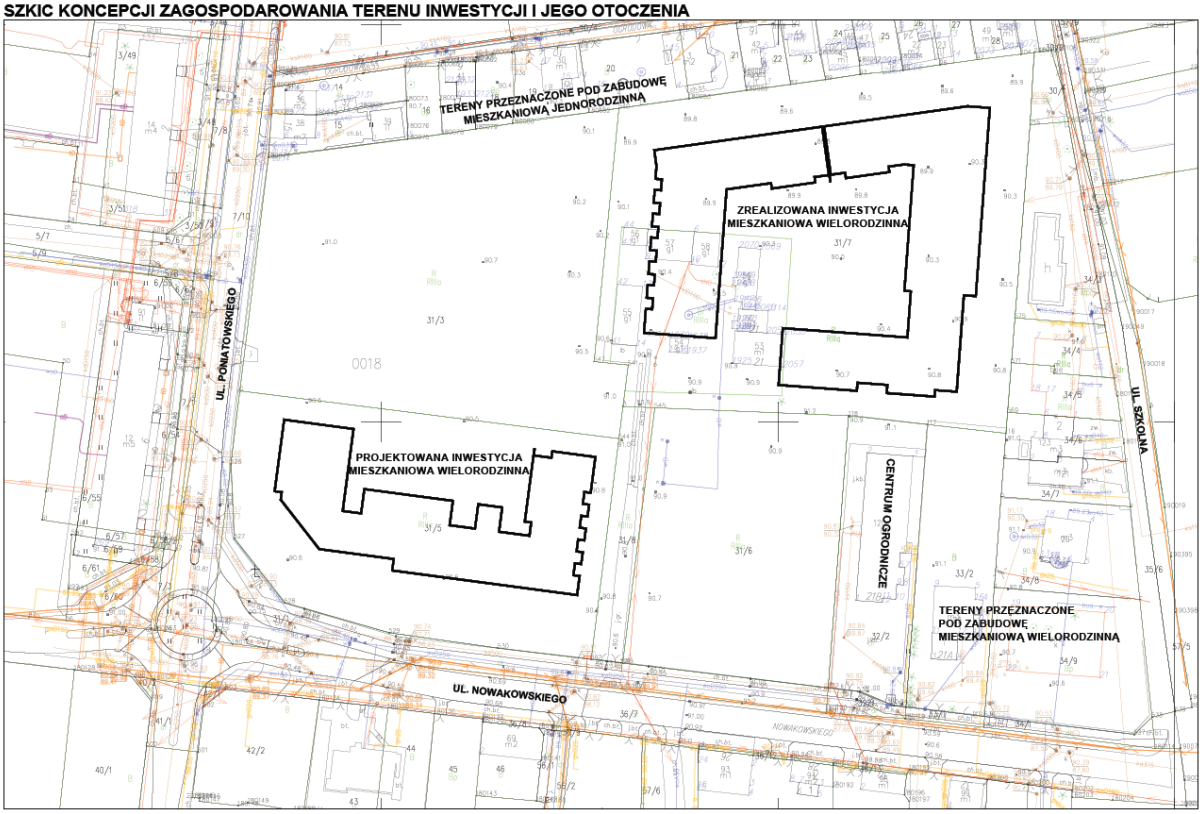


5.5. USYTUOWANIE I SPECYFIKACJA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU



5.6. 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)

SZKIC KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI I JEGO OTOCZENIA



PLAN SYTUACYJNY, SKALA 1:750

(PODPIS)