



PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	M18 DEVELOPMENT sp. z o.o., wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000905367	
Adres	1. Adres siedziby: ul. Palacza nr 144, 60-278 Poznań 2. Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: ul. Palacza nr 144, 60-278 Poznań 3. Adres punktu, w którym jest przedstawiana oferta: ul. Tuwima 68, 90-026 Łódź	
Nr NIP i REGON	NIP: 7792527501	REGON: 389156611
KRS	0000905367	
Nr telefonu	(61) 646 84 44	
Adres poczty elektronicznej	dyfrakcja@dudadevelopment.pl	
Nr faksu	---	
Adres strony internetowej dewelopera	www.dyfrakcja.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE PROWADZI SIĘ I NIE PROWADZONO

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Łódź, WODNA 3, NA DZIAŁCE 4/26 (dawniej NR 4/20) – realizacja Budynku wielorodzinnego z usługami, halą garażową w parterze, garażem podziemnym Łódź, WODNA 3, NA DZIAŁCE 4/25 (dawniej NR 4/20) – realizacja drogi publicznej dojazdowej 7KDD wraz z niezbędnym uzbrojeniem ORAZ FRAGMENTY DZIAŁEK NR 4/19, 100/4 W OBRĘBIE W-35 - realizacja infrastruktury
Nr księgi wieczystej	LD1M/00002784/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 114.000.000,00 zł (sto czternaście milionów złotych) na rzecz mBank S.A., z siedzibą w Warszawie (KRS 0000025237; REGON 001254524), z tytułu Umowy o Kredyt Budowlany i Kredyt VAT, z dnia 15 października 2024 roku.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o	-----

powierzchni działki i o stanie prawnym nieruchomości		
Informacje dotyczące Obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr LXII/1883/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 06.07.2022 r.
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nieruchomość znajduje się na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji; ponadto Rada Miejska w Łodzi powzięła uchwałę nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa 10 MW/U
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie większą niż 4,8 i nie mniejszą niż 1,0 na terenie 10 MW/U
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 21m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 15% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych minimum 0,5 stanowiska na każde mieszkanie, dla usług 3 stanowiska na każde 1000m PU
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią tereny: a) ulicy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ (al. Rodziny Scheiblerów), Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego – 9 – Poz. 4471 b) ulic lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL i 2KDL (ul. Juliana Tuwima), c) ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD (ul. Wojciecha Hasa), 4KDD (ul. Barbary Sass-Zdort), 5KDD, 6KDD (ul. Targowa), 7KDD i 8KDD (ul. Wodna), d) drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW, e) innych szlaków komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1PP, 2PP i 3PP; 2) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych znajdujących się na obszarze objętym planem, stanowią: ul. Jana Kilińskiego, al. Rodziny Poznańskich, ul. Krzysztofa Kiesłowskiego, al. Rodziny Scheiblerów, al. Rodziny Grohmanów i ul. Wodna; 3) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny: a) ulicy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ (al. Rodziny Scheiblerów),

		b) ulic lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL i 2KDL (ul. Juliana Tuwima); 4) dopuszczenie budowy nowych dróg i innych szlaków komunikacyjnych, a także remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących: a) w obrębie linii rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację, o których stanowią pkt. 1 i 3, b) zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3; 5) dopuszczenie lokalizacji i budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, służących obsłudze ruchu z terenu ich lokalizacji, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności o przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę oraz drogach pożarowych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów; 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach: dróg publicznych, drogi wewnętrznej, zieleni urządzonej oraz placów publicznych w sposób niewykuczający realizacji szpalerów drzew, zgodnie z ustaleniami planu; 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu: a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, w sposób niewykuczający realizacji zabudowy od strony przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami planu; 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów. 2. Określa się warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym: 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrale wodociągowe w ulicach: Składowej, Kilińskiego i Tuwima; 2) podstawowy odbiornik ścieków komunalnych – kolektory ogólnospławne: Ie, If, IIc, IID; 3) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 110 zlokalizowany w ul. Targowej oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 350 zlokalizowany w ul. Juliana Tuwima; 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – magistrale wody gorącej 2 x Dn 400 zlokalizowane w ul. Wodnej; 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Śródmieście 110/15 kV.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	10 MWU zabudowa mieszkaniowa z usługami (od PD) 2KDL - tereny dróg publicznych – ulice lokalne (od PD) 1KDZ tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze (od ZACH) 1KDL - tereny dróg publicznych – ulice lokalne (od ZACH) 8MWU zabudowa mieszkaniowa z usługami (od ZACH) R4 – zabytek wpisany do rejestru (od ZACH) R5 – zabytek wpisany do rejestru (od PN) 3 PP – tereny placów publicznych (od ZACH) 7 MWU zabudowa mieszkaniowa z usługami (od PN) 3KDD tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe (od PN) 7KDD tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe (od PN) 9 MWU - zabudowa mieszkaniowa z usługami (od PN) 10.7 MWU zabudowa mieszkaniowa z usługami (od PN) 7KDZ tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze (od PN) 6 KDZ tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze (od PN) 3.1 MWU zabudowa mieszkaniowa z usługami (od WSCH)

		2KDY – tereny ciągów pieszo jezdnych (od WSCH) 3.4 MWU zabudowa mieszkaniowa z usługami (od WSCH) 1.1 MW zabudowa mieszkaniowa (od PD)
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	10 MWU – 1,0 – 4,8 8 MWU – 1,0 - 3,3 7 MWU – 1,0 – 4,8 9 MWU – 1,0 – 3,3 10.7 MWU – 10,5 3.1 MWU – 6,1 3.4 MWU – 2,7 1.1 MW – 1,0 – 4,0
	Maksymalna wysokość zabudowy	10 MWU – 21 m 8 MWU – 21 m 7 MWU – 35 m 9 MWU – 21 m 10.7 MWU – 70 m 3.1 MWU – 33 m 3.4 MWU – 18 m 1.1. MW – 20 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10 MWU – 15% 8 MWU – 10% 7 MWU – 15% 9 MWU – 10% 10.7 MWU – 10% 3.1 MWU – 10% 3.4 MWU – 15% 1.1 MW - 10%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	10 MWU – 0,5 stanowiska postojowego na mieszkanie 8 MWU – 0,5 stanowiska postojowego na mieszkanie 7 MWU – 0,5 stanowiska postojowego na mieszkanie 9 MWU – 0,5 stanowiska postojowego na mieszkanie 10.7 MWU – 0,5-1 stanowiska postojowego na mieszkanie 3.1 MWU – 0,5-1 stanowiska postojowego na mieszkanie 3.4 MWU – 0,5-1 stanowiska postojowego na mieszkanie 1.1 MW - minimum 1 stanowisko postojowe na każde 60m2 PUM – (od PD)
Ustalenia decyzji o Warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu Lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Teren objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu: Uchwała nr LXII/1883/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 06.07.2022 r
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi nr: LVII/1722/22 z dnia 16.03.2022, III/41/14 z dnia 29.12.2014, XXIX/756/16 z dnia 11.05.2016,

promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:		LXXXII/2487/23 z dnia 08.11.2023, LVIII/1398/17 z dnia 18.10.2017, XXXV/649/12 z dnia 14.03.2012, LXXVIII/2337/23 z dnia 05.07.2023, XXXIII/1088/20 z dnia 02.12.2020, XXXIII/1087/20 z dnia 02.12.2020, III/40/14 z dnia 29.12.2014, XXXIII/1086/20 z dnia 02.12.2020, LVII/1292/01 z dnia 31.03.2001, VI/214/19 z dnia 06.03.2019, XXXVIII/1170/21 z dnia 10.02.2021, IX/316/19 z dnia 08.05.2019, XVII/712/19 z dnia 11.12.2019, III/58/18 z dnia 27.12.2018, LXV/1938/22 z dnia 14.09.2022, XV/635/19 z dnia 16.10.2019, LXVI/1682/18 z dnia 25.01.2018
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	https://bip.uml.lodz.pl/urząd-miasta/rejestry-ewidencje-archiwa-w-tym-nieudostępnione-w-bip/rejestry-ewidencje-archiwa-wydział-urbanistyki-i-architektury/
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	https://bip.uml.lodz.pl/urząd-miasta/ogloszenia-i-zawiadomienia/zawiadomienia-wydziału-ochrony-srodowiska-i-rolnictwa/
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	- Decyzja Wojewody Łódzkiego Nr 231/22 z dnia 25 października 2022 r. o udzieleniu Prezydentowi Miasta Łodzi, reprezentowanemu przez Dyrektora Zarządu Inwestycji Miejskich z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 175, zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na „Rozbudowie drogi krajowej nr 14, ul. Stefana Kopcińskiego na odcinku od skrzyżowania z ul. Zelwerowicza do skrzyżowania z Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego w m. Łódź,
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Decyzja Wojewody Łódzkiego Nr 80/24 z 6 czerwca 2024 - Budowa tunelu kolejowego na odcinku linii kolejowej 550 (oś 23) pomiędzy komorą Śródmieście i komorą Łódź Fabryczna - ETAP I
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr DPRG-UA-III.332.2024 z dnia 12.02.2024 roku wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi Decyzja nr DPRG-UA-XIII.230.2024 z dnia 29.01.2024 roku wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowaniu budynku	Nie dotyczy	
Nr 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	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych nastąpiło w sierpniu 2024 r. Zakończenie robót planowane jest do 20 lipca 2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami).	Budynek wolnostojący
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia ostateczna lokalu zostanie zmierzona przez uprawnionego geodetę zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 25% Kredyt finansowy - 75%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	mBank S.A.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której, jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7)	0,45% od kwoty każdej wpłaty środków Nabywcy na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper zawarł w dniu 23.09.2024 roku z mBank s.a. umowę o prowadzenie otwartego/zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera („rachunek powierniczy”) dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Na mocy art. 59 ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późn. zm.) Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę (na ustanowione dla rachunku na cele określone w umowie deweloperskiej, a wypłata zdeponowanych środków będzie następować zgodnie z harmonogramem określonym w niniejszym prospekcie informacyjnym, na podstawie dyspozycji wypłaty środków pieniężnych złożonej przez Dewelopera. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera przez wyznaczoną przez Bank osobę. Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego reguluje jego regulamin i umowa zawarta z bankiem, które to dokumenty są do wglądu dla Nabywcy. w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko posiadaczowi rachunku powierniczego – środki znajdujące się na rachunku nie podlegają zajęciu, a w razie ogłoszenia upadłości posiadacza rachunku powierniczego – środki pieniądze znajdujące się na tym rachunku podlegają wyłączeniu z masy upadłości. W przypadku kontynuowania przedsięwzięcia deweloperskiego przez innego przedsiębiorcę-nabywcę Nieruchomości w trybie art. 425l ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.) – środki pieniądze znajdujące się na tym rachunku podlegają przekazaniu na mieszkaniowy rachunek powierniczy tego przedsiębiorcy, zgodnie z postanowieniami art. 425m ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.).	
Nazwa instytucji zapewniającej	mBank S.A.	

bezpieczeństwo środków nabywcy				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.	Nr etapu	Termin zakończenia	Koszt całości	Opis etapu
	1	22.07.2024	10 %	Zakup gruntu oraz wykonanie dokumentacji budowlanej i wykonawczej, uzyskanie decyzji zezwalające na budowę oraz rozpoczęcie prac budowlanych
	2	15.04.2025	20%	Wykonanie konstrukcji kondygnacji podziemnych
	3	12.09.2025	15%	Wykonanie elementów konstrukcyjnych do 3 kondygnacji nadziemnej włącznie,
	4	12.12.2025	10%	Wykonanie elementów konstrukcyjnych do 6 kondygnacji nadziemnej włącznie
	5	28.01.2026	20%	Uzyskanie szczelności dachu
	6	24.02.2026	15%	Wykonanie montażu stolarki okiennej (z wyłączeniem obróbek oraz szklenia na parterze)
	7	20.10.2026	10%	Zakończenie wykonywania robót budowlanych, Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie
			100%	
Deweloper i Nabywca w skutek zgodnego porozumienia Stron ustalili indywidualne zasady płatności kwot składających się na Cenę Brutto Przedmiotu Umowy.				
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji Ceny. Na wysokość ostatecznej Ceny może mieć wpływ wyłącznie zmiana stawki podatku Vat oraz inwentaryzacja powykonawcza. Cena nabycia lokali stanowi iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni lokalu mieszkalnego po inwentaryzacji i ceny brutto 1m² lokalu obliczonej w sposób określony w umowie deweloperskiej. 1. W przypadku zmiany stawki lub zasad naliczania podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8% (osiem procent) lub 23% (dwadzieścia trzy procent) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Uprawnienie do odstąpienia Nabywca może wykonać w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Nieskorzystanie przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie dłuższym niż 14 (czternaście) dni od daty doręczenia Nabywcy stosownego wezwania. 2. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy, przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny Brutto, Deweloper odpowiednio obniży Cenę Brutto w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) doliczy podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury. 3. W przypadku zmiany Ceny Brutto wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy, Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę podatku od towarów i usług (VAT). Na cenę będzie miała wpływ inwentaryzacja powykonawcza przeprowadzona według zasad określonychw §4 Umowy, w taki sposób, że: 1. W przypadku wystąpienia różnicy ponad 1% (jeden procent) pomiędzy planowaną powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego, wskazaną w § 1 Umowy, a powierzchnią użytkową wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Prawo to Nabywca może wykonać w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Deweloper zawiadomił Nabywcę o powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. 2. W przypadku powiększenia powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego ustalonej na podstawie pomiarów powykonawczych w stosunku do wynikającej z postanowień § 1 Umowy i nieskorzystania przez Nabywcę z ewentualnego prawa do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Cena Brutto ulegnie odpowiednio zwiększeniu o iloczyn liczby metrów kwadratowych, o które zwiększyła się powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, oraz stawki netto za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT. 3. W przypadku pomniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego ustalonej na podstawie pomiarów powykonawczych w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu wynikającej z postanowień § 1 Umowy i nieskorzystania przez Nabywcę z ewentualnego prawa do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Cena Brutto ulegnie zmniejszeniu o iloczyn liczby metrów kwadratowych, o które zmniejszyła się powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, oraz stawki netto za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT. 4. Postanowienia ustępów 1, 2 i 3 powyżej nie mają zastosowania w sytuacji gdy różnica powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynika ze zmian w układzie pomieszczeń Lokalu Mieszkalnego, wykonanych na etapie budowy na pisemny wniosek Nabywcy.			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU				

GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 21 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach; d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie, którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącym załącznik do Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; f) nie przeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami w terminie, o którym mowa w § 8. ust. 1. Umowy; g) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, h) 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 o Ochronie Praw Nabywcy, i) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie, j) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, k) stwierdzenia przez rzeczoznawcę wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, l) syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a) do e) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej Umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w ust. 9 poniżej. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g) Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. W przypadkach, o których mowa wyżej w ust. 1 lit. h) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i) Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Ustawy. 3. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 4. Deweloper ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach, o których mowa w § 6 ust. 2 Umowy lub w wysokości określonej w § 5 Umowy, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie świadczenia pieniężnego spowodowane jest działaniem siły wyższej. 5. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Przedmiotu Umowy lub nieprzystąpienia do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej, o której mowa w ust. 10 poniżej. 6. Na wypadek odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 4 lub 5, tj. z przyczyn, o których mowa w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy – Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w niniejszej Umowie, w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, roszczenia wynikającego z zawarcia niniejszej Umowy. Niniejsza zgoda wraz z dowodem doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy upoważnia Dewelopera do złożenia we właściwym sądzie wniosku o wykreślenie takiego roszczenia z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. 7. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy przez jedną ze Stron bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 8. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę z przyczyn, o których mowa w ust. 1 lit. f) powyżej, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Brutto.

	9. W przypadku zwłoki Dewelopera z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) Ceny Brutto za każdy dzień opóźnienia. 10. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w ust. 5 powyżej, Deweloperowi przysługiwac będzie kara umowna w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Brutto. 11. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się z Odbiorem Lokalu Mieszkalnego bądź z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i nieskorzystania przez Dewelopera z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, o którym mowa w ust. 5 powyżej, Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) Ceny Brutto za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 5% (pięć procent) Ceny Brutto. 12. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach i wysokościach określonych w § 6 ust. 2, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za czas opóźnienia. 13. Strony zgodnie postanawiają, że zapłata którejkolwiek z kar umownych zastrzeżonych w § 10 ust. 8, 9, 10 i 11 Umowy nie pozbawia drugiej Strony prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z danego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści, na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym, w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej 14. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą na poczet Ceny Brutto w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego odstąpienia od Umowy. Kwota wpłaconą na poczet Ceny Brutto będzie powiększona lub pomniejszona o kwotę kary umownej zastrzeżonej w Umowie. Wzór oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy stanowi Załącznik nr 3 do Umowy. 15. W przypadku rozwiązania Umowy innego niż skutek odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Strony przedstawią zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym. Bank wypłaci środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej. Oświadczenia te wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub

zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m2	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena 1m ² lokalu: zł brutto/m ² w tym VAT w stawce 8% do powierzchni 150 m ² za pozostałe metry kwadratowe 23% VAT	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31 grudnia 2027 rok.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Budynek będzie miał 7 kondygnacji nadziemnych i jedną kondygnację podziemną.
	Technologia wykonania	Ściany żelbetowe monolityczne lub z bloczków silikatowych grubość min. 24 cm, ściany międzylokalowe żelbetowe lub murowane grubości 24 cm Zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym Załącznik nr 3.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Tynki gipsowe, maszynowe pomalowane farbą emulsyjną Na korytarzach części wspólnych posadzka wykończona płytkami gresowymi. W hali garażowej posadzka betonowa wykończona żywicą. W komórkach lokatorskich posadzka betonowa. W pomieszczeniach technicznych płytki gresowe. Na klatce schodowej pochwyt i balustrady ze stali czarnej malowanej na kolor. Drzwi zewnętrzne w ramie aluminiowej, szklone szkłem bezpiecznym z samozamykaczem. Cztery windy od poziomu -1 po ostatnią kondygnację. Szyb o konstrukcji żelbetowej. Wykończenie windy ze stali firmy Kone, Schindler, Otis lub równoważne. Dostęp do hali garażowej z zewnątrz poprzez bramy sterowane pilotem, wewnątrz poprzez windy i klatki schodowe. Z przestrzeni hal garażowych wydzielone zostaną miejsca na rowerowanie oraz na stanowiska rowerowe, a także boksy rowerowe wydzielone ażurowymi ścianami. Oświetlenie na klatkach schodowych oraz w halach garażowych sterowane czujnikami ruchu. W budynku na kondygnacjach nadziemnych zlokalizowane będą komórki lokatorskie wygrozdzone ścianami murowanymi,. Na kondygnacji -1 będą zlokalizowane dwa pomieszczenia zbiorcze na komórki lokatorskie, z których wydzielone ażurowymi ściankami będą indywidualne komórki. Posadzka w tym pomieszczeniu będzie betonowa. Na terenie zewnętrznym będą się znajdowały: elementy małej architektury w postaci stojaków na rowery, lamp oświetleniowych, ławek roślinność urządzona itp Zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym Załącznik nr 3.
	Liczba lokali w budynkach	W Budynku będzie: a) 214 lokali mieszkalnych b) 8 lokali niemieszkalnych (usługowych)
	Liczba miejsc i postojowych i komórek lokatorskich	112 miejsc postojowych w hali garażowej w tym 4 miejsca rodzinne, 52 komórki w hali garażowej i 10 na piętrach 1-5 oraz 16 boksów rowerowych w hali garażowej
	Dostępne media w budynkach	- C.O. - woda - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - instalacja elektryczna - instalacje teletechniczne: TV, internet, domofon
	Dostęp do drogi publicznej	Od ul. Wodnej

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal Mieszkalny – oznacza lokal mieszkalny, oznaczony numerem projektowym usytuowany na kondygnacji budynku (..... piętro).
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal Mieszkalny składa się z: przedpokoju, łazienki, salonu z aneksem kuchennym o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej m²; do którego przylegać będzie <i>balkon/ taras</i>, rzut Lokalu Mieszkalnego na kondygnacji Budynku, uwzględniający układ jego pomieszczeń stanowi Załącznik nr 4 do Prospektu. Zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu Mieszkalnego opisany jest w Załączniku nr 3 do Prospektu, a obejmuje m.in.: Podkłady pod posadzki: Podkłady cementowe zacierane mechanicznie układane na izolacji ze styropianu. Poziom podkładów cementowych we wszystkich pomieszczeniach na tej samej wysokości. Podkłady przygotowane pod panele lub płytki o łącznej grubości 2 cm. Ściany żelbetowe monolityczne lub z bloczków silikatowych grubość min. 24 cm, ściany międzylokalowe żelbetowe lub murowane grubości 24 cm. Tynki ścian murowanych i sufitów: jednowarstwowe, gipsowe wykonywane mechanicznie wg z PN-B-10110:2005, przygotowane pod szpachlowanie i malowanie. W łazienkach na ścianach tynk „na ostro” przygotowany pod montaż płytek. Ścianki działowe gr 8 cm wykonane z dyli gipsowych, wykończone poprzez szpachlowanie styków bloczków, do samodzielnego wykończenia przez klienta; Ścianki działowe gr 12 cm wykonane z bloczków silikatowych, wykończone poprzez tynkowanie przygotowane pod szpachlowanie i malowanie; Ścinaki działowe wydzielające pomieszczenia sanitarne (nie będące ściankami gr 12cm) wykonane z dyli gipsowych gr 10 cm, wykończone poprzez szpachlowanie styków bloczków, do samodzielnego wykończenia przez klienta; Stropy: żelbetowe monolityczne i/lub typu filigran. Okna: PCV z okuciami obwiedniowymi, rozszczelniane, rozwieralno-uchylne z nawiewnikami (zgodnie z dokumentacją budowlaną) od zewnątrz w laminacie w kolorze zgodnym z projektem architektury, od wewnątrz w kolorze białym, o współczynniku K=0,9 W/m²K. Pod oknami obniżenie (wnęki) pod montaż parapetu o grubości 3 cm. Standard wykończenia nie obejmuje dostawy i montażu parapetów wewnętrznych. Drzwi wejściowe do mieszkań: Antywłamaniowe o klasie odporności RC3, jednoskrzydłowe, o podwyższonej izolacyjności akustycznej, pełne z numerem mieszkania i wizjerem. Balkony/taras: tarasy na 1 i 6 p. (położone na dachach niższych pięter), wykonane z płyt betonowych w zakresie przedstawionym w projekcie. Pozostała część tarasów na 1 p. uzupełniona zielenią ekstensywną i/lub otoczekiem.. Balustrady stalowe i stalowo- szklane. Pomiędzy tarasami na 1 piętrze przewidziano wygradzenia ażurowe. , Tarasy na 6 piętrze wygradzone murkami oraz balustradami stalowo- szklanymi tzw. balkony grzebieniowe w osiach 1 (z wyjątkiem balkonu na 1 piętrze) oraz w osiach 25/A-C (z wyjątkiem balkonu na 1 piętrze) wykończone płytkami na podkładkach plastikowych, z balustradami stalowymi lub stalowo-szklanymi. Pozostałe balkony z nawierzchnią betonową z odcisniętym wzorem ograniczone balustradami stalowymi lub stalowo-szklanymi.

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez WOJCIECH

DUDA

Data: 2025.09.29 13:18:52 CEST

Załączniki:

1. Wzór umowy deweloperskiej
2. Mapka z planu zagospodarowania przestrzennego
3. Standard wykończenia
4. Rzut lokalu mieszkalnego

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku
(_____.2025), przede mną – notariuszem w Łodzi, w mojej Kancelarii
Notarialnej położonej w Łodzi, przy ulicy Piotrkowskiej pod nr 198 lok.7 stawili
się: -----

1. Pani *****, córka *****, legitymująca się
*****, ważnym do dnia ***** roku, PESEL:
*****, używająca imienia „*****”, zamieszkała w
***** ,-----
2. Pani *****, córka *****, legitymująca się
*****, ważnym do dnia ***** roku, PESEL:
*****, używająca imienia „*****”, według oświadczenia
zamieszkała: ***** ,-----
3. Pan *****, syn *****, legitymujący się
*****, ważnym do dnia ***** roku, PESEL:
*****, używający imienia „*****”, według oświadczenia
zamieszkały: ***** .-----

Ad. 1 zwana jest w dalszej części niniejszej umowy
„Pełnomocnikiem Dewelopera”, zaś **Ad. 2 i Ad. 3** zwani są w dalszej
części niniejszej umowy „Nabywcą”.-----

Tożsamość stawających stwierdzono na podstawie okazanych dokumentów
tożsamości, których serie i numery podano przy nazwiskach.-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że przy niniejszej czynności prawnej
działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **M18 DEVELOPMENT spółka z
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** (ul. Palacza nr 144, 60-
278 Poznań), REGON: 389156611, NIP: 7792527501, wpisanej do Rejestru
Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS
0000905367**, zwanej dalej również „Deweloperem”, na podstawie
pełnomocnictwa, sporządzonego dnia _____ roku, przez _____ - notariusza
w _____, **Rep. A nr _____/2024** i zapewnia, że pełnomocnictwo nie wygasło, nie
zostało odwołane ani zmienione i działa w granicach umocowania, a
reprezentowana przez nią Spółka istnieje, nie jest w likwidacji, upadłości, nie
ogłoszono w stosunku do niej postępowania układowego lub
restrukturyzacyjnego, a na dokonanie niniejszej czynności nie jest wymagane
uzyskanie zgody innych organów Spółki, poza okazaną przy tym akcie
jednogłośnie uchwałą nr 03/30/10/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia
Wspólników Dewelopera z dnia 30 października 2024 roku. -----
Deweloper oraz Nabywca zwani są dalej łącznie **Stronami**, a każde z nich z
osobna zwane jest **Stroną**.-----

Stawający wymienieni w Ad.2 i 3 zostali poinformowani o możliwości weryfikacji zastrzeżeń numerów PESEL w systemie informatycznym, w którym prowadzony jest rejestr zastrzeżeń numerów PESEL i oświadczyli, że nie dokonali, jak również nie złożyli wniosków o zastrzeżenie numerów PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.1191 ze zm.).

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. [Definicje]

Użyte w treści Umowy definicje oraz skróty mają poniższe znaczenie:-----

1. **Nieruchomość** – oznacza nieruchomość, którą stanowi działka gruntu 4/26 (cztery łamane przez dwadzieścia sześć), jako rodzaj użytków oznaczona symbolem Ba – tereny przemysłowe, o obszarze 0,3200 ha), położona w Łodzi, przy ulicy Wodnej bez nr, gmina i powiat Miasto Łódź, województwo łódzkie, która powstała z podziału działki nr 4/20; dla działki 4/26 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr LD1M/00002784/7**; -----
2. **Podział Geodezyjny** – oznacza geodezyjny podział nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym 4/20 (cztery łamane przez dwadzieścia), w wyniku którego powstała Nieruchomość, dokonany na mocy ostatecznej decyzji nr 181.2024, z dnia 19 czerwca 2024 roku, wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi, w której zatwierdzono z urzędu podział nieruchomości stanowiącej własność Gminy Łódź, -----
3. **Budynek** – budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i z garażem w parterze i garażem podziemnym, który powstanie na Nieruchomości, przy czym Budynek składać się będzie z siedmiu kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej, w którym znajdować się będzie: 214 lokali mieszkalnych, 8 lokali niemieszkalnych oraz 1 (jedna) hala garażowa posiadająca łącznie 112 miejsc postojowych, w tym 4 miejsca rodzinne, 16 boksów rowerowych (Hala Garażowa) oraz 52 komórki zlokalizowane w Hali Garażowej i 10 komórek zlokalizowanych na kondygnacjach nadziemnych (2-6) Budynku; pozostałe istotne cechy Budynku (w tym standard jego wykończenia) zostały określone w Prospekcie Informacyjnym oraz w **Załączniku nr 6**; -
4. **Lokal Mieszkalny** – oznacza lokal mieszkalny, oznaczony numerem projektowym *****, usytuowany na ***** Budynku, składający się z: *****, o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej ***** m², przy czym rzut Lokalu Mieszkalnego na ***** kondygnacji Budynku, uwzględniający układ jego pomieszczeń stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy, zaś zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu Mieszkalnego opisany jest w Prospekcie Informacyjnym i w **Załączniku nr 6** do Umowy; do Lokalu Mieszkalnego

- przylegać będzie *****, stanowiący część Nieruchomości Wspólnej, oddany do wyłącznego korzystania właścicielowi Lokalu Mieszkalnego; --
5. **Hala Garażowa** – część Nieruchomości Wspólnej znajdująca się na podziemnej kondygnacji Budynku i na parterze Budynku, o łącznej projektowanej powierzchni 4.081,60 m², która stanowić będzie wielostanowiskowy garaż, w której znajdować się będzie: 112 miejsc postojowych, w tym 4 miejsca postojowe rodzinne, nie stanowiące samodzielnych pomieszczeń, 16 boksów rowerowych, oraz 52 komórki, które będą przysługiwać poszczególnym nabywcom lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przy czym prawa do korzystania ze znajdujących się w Hali Garażowej miejsc postojowych, boksów rowerowych i komórek będą przyznane na podstawie umowy o podziale do korzystania;-----
 6. **Miejsce Postojowe** – oznacza miejsce postojowe oznaczone numerem projektowym *****, usytuowane w Hali Garażowej. Rzut kondygnacji Hali Garażowej z zaznaczeniem Miejsca Postojowego stanowi **Załącznik nr 1a** do Umowy;-----
 7. **Boks Rowerowy** – oznacza boks rowerowy oznaczony numerem projektowym *****, usytuowany w Hali Garażowej. Rzut kondygnacji Hali Garażowej z zaznaczeniem Boks Rowerowego stanowi **Załącznik nr 1b** do Umowy;-----
 8. **Komórka** - oznacza komórkę oznaczoną numerem projektowym *****, usytuowaną na **** kondygnacji Budynku / w Hali Garażowej. Rzut ***** kondygnacji Budynku / Rzut kondygnacji Hali Garażowej z zaznaczeniem Komórki stanowi **Załącznik nr 1c** do Umowy;-----
 9. **Nieruchomość Wspólna** – oznacza prawo własności Nieruchomości, tj. działki nr 4/26, na której znajdować się będzie Budynek, jak również części Budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali;-----
 10. **Przedmiot Umowy** – oznacza prawo własności Lokalu Mieszkalnego wraz z Udziałem w prawie własności Nieruchomości Wspólnej i prawem wyłącznego korzystania (podział quoad usum) z części Nieruchomości Wspólnej – *****;-----
 11. **Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy** – ustawa z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177, z 2023 r. poz. 1114, 1688, 1843);-----
 12. **Przedsięwzięcie Deweloperskie** – w rozumieniu art. 5 pkt 7) Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, które realizowane będzie na Nieruchomości, obejmujące budowę Budynku, szczegółowo opisane w § 2. Umowy;-----
 13. **Prospekt Informacyjny** – w rozumieniu art. 20 ust.1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;-----
 14. **Cena Brutto** – ma znaczenie nadane w § 5. Umowy;-----
 15. **Odbiór** - ma znaczenie nadane w § 7. Umowy;-----

- 16. Protokół odbioru** – ma znaczenie nadane w § 7. Umowy;-----
17. Umowa Przeniesienia Własności – ma znaczenie nadane w § 4 ust. 1 i § 8. Umowy;-----
18. Umowa – oznacza niniejszą umowę deweloperską.-----

§ 2. [Oświadczenia Dewelopera]

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----
- a) Spółka pod firmą **M18 DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** jest użytkownikiem wieczystym **Nieruchomości** i właścicielem posadowionych na niej budynków i urządzeń, na podstawie aktów notarialnych, obejmujących umowę sprzedaży warunkowej oraz umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, sporządzonych przez Iwonę Szabelską – notariusza w Łodzi, z dnia 14 kwietnia 2022 roku (Rep. A nr 2479/22) i z dnia 14 czerwca 2022 roku (Rep. A nr 4211/22); -----
 - b) w dziale I-Sp księgi wieczystej nr **LD1M/00002784/7** wpisany jest okres użytkowania wieczystego: 05 grudnia 2089 roku; -----
 - c) w dziale II księgi wieczystej nr **LD1M/00002784/7** jako właściciel ujawniona jest Gmina Miasto Łódź; -----
 - d) w dziale III księgi wieczystej nr **LD1M/00002784/7** wpisane są: -----
 - na rzecz PGE DYSTRYBUCJA Spółki Akcyjnej, z siedzibą w Lublinie (REGON 060552840, KRS 0000343124) służebność przesyłu na czas nieoznaczony polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu na trasie przebiegu infrastruktury elektroenergetycznej, w tym: -----
 - a) pasa gruntu wzdłuż trasy sieci kablowej o długości 66m i szerokości 0,5m tj. o pow. ok. 33m² - dz. nr ewid. 4/25,-----
 - b) pasa gruntu wzdłuż trasy sieci kablowej o długości 16,6m i szerokości 0,5m tj. o pow. ok. 8,3m² - dz. nr ewid. 4/26, -----
 - c) powierzchni dwóch pomieszczeń dla stacji transformatorowej oraz rozdzielnic sn i nn wraz z siecią kablową, o łącznych wymiarach ok. 2,95m x 7,85m tj. o pow. ok. 23,16m², przewidzianych na parterze realizowanego budynku, posadowionego na działce gruntu nr 4/26, przy pasie wykonywania służebności przesyłu o wymiarach 2,95m x 7,85m tj. o pow. ok. 23,16 m²; ponadto w/w służebność przesyłu obejmuje prawo wybudowania oraz korzystania z nieruchomości obciążonej, na której znajdują się urządzenia elektroenergetyczne, w tym urządzenia powiązane, w szczególności prawo do utrzymywania na niej urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, dystrybucji/przesyłu energii elektrycznej za ich pośrednictwem, prawo dostępu i dojazdu do nich wraz z niezbędnym sprzętem od strony drogi publicznej dla przedstawicieli inwestora lub wszystkich podmiotów i osób, którymi inwestor posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, usuwania awarii, dokonywania napraw, wykonywania czynności eksploatacyjnych, w tym modernizacji, konserwacji, kontroli, przeglądów, wymiany, przebudowy, remontu, rozbudowy, lokalizowania nowych elementów sieci elektroenergetycznej w

pasie wykonywania służebności przesyłu, łącznie z możliwością wyprowadzania nowych obwodów, ewentualnej likwidacji i demontażu tych urządzeń; w pasie strefy wykonywania służebności przesyłu nie będą dokonywane nasadzenia drzew i krzewów; trasa przebiegu infrastruktury elektroenergetycznej zlokalizowanej na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr LD1M/00002784/7 w ramach służebności przesyłu wskazana została na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu stanowiącego podstawę wpisu oraz oznaczona kolorem: błękitnym - na potrzeby urządzeń opisanych powyżej w literze a), niebieskim - na potrzeby urządzeń opisanych powyżej w literze b), pomarańczowym - na potrzeby urządzeń opisanych powyżej w literze c) -----
- roszczenia o wybudowanie budynku, ustanowienie odrębnej własności lokali oraz przeniesienie własności tych lokali wraz z prawami związanymi, wolnych od wszelkich obciążeń, za wyjątkiem praw o których mowa w § 2 umowy deweloperskiej/umowy przedwstępnej – wpisane na rzecz innych nabywców, niedotyczące Przedmiotu Umowy,-----
a ponadto widnieją w nim wzmianki o wnioskach wynikających z zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych, niedotyczących przedmiotu tej umowy,-----

- e) w dziale IV księgi wieczystej nr **LD1M/00002784/7** wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 114.000.000,00 zł (sto czternaście milionów złotych) na rzecz mBank S.A., z siedzibą w Warszawie (KRS 0000025237; REGON 001254524), z tytułu Umowy o Kredyt Budowlany i Kredyt VAT z dnia 15 października 2024 roku, jako zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu budowlanego i kapitału kredytu VAT wraz z odsetkami umownymi zwykłymi i podwyższonymi naliczonymi zgodnie z postanowieniami umowy kredytu oraz innymi opłatami wynikającymi z umowy kredytu oraz roszczeń o zwrot prowizji, opłat i kosztów wynikających z umowy kredytu, w tym kosztów sądowych i postępowania egzekucyjnego, -----
poza tym innych wpisów w księdze wieczystej nr **LD1M/00002784/7 nie ma**, w księdze tej nie ma również żadnych innych wzmianek. -----
2. Ponadto Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----
- a) Nieruchomość będzie obciążona opisaną wyżej hipoteką umowną do wysokości 114.000.000,00 zł, przy czym w razie istnienia tej hipoteki w chwili zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Deweloper przedłoży oświadczenie mBank S.A. o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie do nowej księgi wieczystej Lokalu Mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami pod warunkami, określonymi w promesie zgody na bezzieçarowe ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności na nabywców (zbiorcza), wydanej przez mBank S.A., z dnia 23 października 2024 roku, która stanowi **załącznik nr 7** do Umowy, to jest pod warunkiem uprzedniej zapłaty przez Nabywcę całej Ceny Brutto, zgodnie z postanowieniami § 6 niniejszej Umowy;-----

- b) poza powyższą służebnością i hipoteką Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi i nie występują w stosunku do niej ograniczenia w rozporządzaniu poza roszczeniami osób trzecich wynikającymi z zawartych umów deweloperskich, przy czym roszczenia te nie dotyczą Przedmiotu Umowy oraz nie jest przedmiotem innych obciążeń, roszczeń ani praw osób trzecich, z wyjątkiem opisanych w niniejszej Umowie;-----
- c) na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr DPRG-UA-III.332.2024 z dnia 12 lutego 2024 roku wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi, udzielającej pozwolenia na rozbiórkę parterowego budynku gospodarczego zlokalizowanego na Nieruchomości, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany i udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę - Deweloper realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie pod nazwą „Dyfrakcja Łódzka”, obejmujące budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, halą garażową w parterze, garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną, na działce nr 4/20 oraz fragmentach działek nr 4/19, 100/4; usytuowanie Budynku na Nieruchomości wskazano w **Załączniku nr 2** do Umowy; -----
- d) ponadto: na podstawie ostatecznej decyzji nr DPRG-UA-XIII.230.2024 wydanej w dniu 29 stycznia 2024 roku przez Prezydenta Miasta Łodzi zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono Deweloperowi pozwolenia na budowę drogi publicznej dojazdowej 7KDD wraz z niezbędnym uzbrojeniem na części działki nr 4/20 (obecnie nr 4/25) w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego; na podstawie decyzji nr ZDiT-UU.40120.5.117.2023 wydanej w dniu 13 kwietnia 2023 roku przez Prezydenta Miasta Łodzi zezwolono Deweloperowi na lokalizację elementów obiektu budowlanego – balkonów oraz nadwieszeń w formie wykusza Budynku w pasie drogowym alei Rodziny Scheiblerów (dz. nr 4/19) oraz ulicy Wodnej (dz. nr 100/4) pod warunkami wymienionymi w tej decyzji, m.in. że utrzymaniem elementów obiektu budowlanego – balkonów i nadwieszeń w formie wykusza zajmował się będzie ich posiadacz zgodnie z art.39 ust.4 ustawy o drogach publicznych; na podstawie decyzji nr ZZ/234/23 wydanej w dniu 17 maja 2023 roku przez Prezydenta Miasta Łodzi zezwolono Deweloperowi na usunięcie 19 sztuk drzew rosnących na terenie działki nr 4/20 (tj. działki przed Podziałem Geodezyjnym) m.in. pod warunkiem dokonania tzw. nasadzeń zastępczych, określonych w tej decyzji; powyższe decyzje zostaną zrealizowane przez Dewelopera, przy czym wszelkie późniejsze opłaty na rzecz Miasta Łodzi powstałe w wyniku ich wydania i zrealizowania obciążać będą Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości, -----
- e) roboty budowlane związane z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęły się w sierpniu 2024 roku, a ich zakończenie nastąpi nie później

niż do dnia 20 lipca 2026 roku poprzez odpowiedni wpis do dziennika budowy, natomiast zakończenie Przedsięwzięcia Deweloperskiego (tj. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie) planowane jest najpóźniej do dnia **20 października 2026 roku**; -----

- f) Deweloper oświadcza ponadto, że do Przedsięwzięcia Deweloperskiego zapewnia Nabywcy środek ochronny przewidziany w art. 6 ust. 1 pkt 1) **Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy** – tj. otwarty rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków Nabywcy, prowadzony przez mBank S.A. zwany dalej „Bankiem”, na podstawie umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 254960/222/24/06/N, z dnia 23 września 2024 roku; zgodnie z treścią umowy dotyczącej otwartego rachunku powierniczego, zawartej przez Dewelopera umowę tę zawarto, aby zapewnić ochronę wpłat dokonywanych na podstawie umów deweloperskich oraz innych umów objętych Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy; Bank bez zbędnej zwłoki otwiera dla Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty – odrębnie dla każdego nabywcy, w powiązaniu z lokalem mieszkalnym; Bank realizuje dyspozycję wypłaty Dewelopera po stwierdzeniu, że zostały spełnione warunki wypłaty określone w umowie rachunku powierniczego oraz regulaminie, w związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej Bank wypłaca środki Deweloperowi wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w złożony do Banku harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz Ceny, zaś kwotę należną za realizację ostatniego etapu, wskazanego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich za wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę; prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów oraz w trybie określonym w Regulaminie, a termin wypowiedzenia wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem; Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia; w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez

Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa wyżej w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku; z tytułu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Bank pobiera prowizje i opłaty i obciążają one Dewelopera;

g) w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zastrzega sobie prawo obciążenia Nieruchomości następującymi prawami:-----

- hipoteką umowną na rzecz banku finansującego Przedsięwzięcie Deweloperskie, tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych Deweloperowi, przy czym w przypadku obciążenia Nieruchomości hipoteką z tego tytułu, w dniu zawarcia z Nabywcą Umowy Przeniesienia Własności Deweloper zobowiązuje się przedłożyć zezwolenie właściwego banku na zbycie Przedmiotu Umowy w stanie wolnym od tejże hipoteki, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całej Ceny Brutto, zgodnie z postanowieniami § 6 niniejszej Umowy; -----
- odpłatnymi lub nieodpłatnymi, w tym również bezterminowymi służebnościami i prawami użytkowania, w tym w szczególności służebnościami gruntowymi, przejazdu i przechodu, w tym w celu umożliwienia dostępu do ciągów komunikacyjnych, drogi pożarowej oraz urządzeń infrastruktury wraz z prawem do korzystania z urządzeń zlokalizowanych na nieruchomości obciążonej oraz polegającymi na prawie korzystania z ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych stanowiących część nieruchomości wspólnej, na prawie korzystania z infrastruktury technicznej, w tym dokonywania niezbędnych przyłączy do sieci i urządzeń, a także ich budowy, przy czym Nieruchomość ta może być z tytułu takich służebności również nieruchomością władnącą względem innych nieruchomości, przy czym właściciele nieruchomości władnącej będą zobowiązani do partycypowania w kosztach utrzymania części oddanych do korzystania tytułem służebności, w zakresie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem, kosztami mediów, konserwacją i naprawą, administrowaniem i dozorem, przy czym koszty te będą rozliczane proporcjonalnie według powierzchni użytkowej lokali znajdujących się Budynku; -----

- niezbędnymi służebnościami i prawami użytkowania, w tym również bezterminowymi, w szczególności służebnościami przesyłu ustanowionymi na rzecz dostawców mediów (prądu, wodociągów, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, c.o., teletechnicznej) w celu zapewnienia dostępu dostawców mediów do infrastruktury technicznej (w tym np. pomieszczenia stacji transformatorowej) oraz prawidłowego funkcjonowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a także przeprowadzenia przez Nieruchomość infrastruktury technicznej i sieci przesyłowych, innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z powyższych sieci, w tym także przeprowadzenia przyłącza ciepłowniczego z pomieszczenia węzła cieplnego w Budynku przez Halę Garażową do nieruchomości władnących lub sąsiednich oraz przyłącza elektroenergetycznego od stacji transformatorowej w Budynku przez Halę Garażową do władnących lub sąsiednich, a także całodobowego wstępu na teren Nieruchomości celem umożliwienia dostępu do układu pomiarowo – rozliczeniowego, eksploatacji, dokonywania napraw, remontów, konserwacji, wymiany i wyprowadzenia nowych obwodów, likwidacji i demontażu urządzeń elektroenergetycznych, kontroli, przeglądów, usuwania awarii, rozbudowy, przebudowy i modernizacji drogi, przewodów i urządzeń, przyłączania kolejnych odbiorców na rzecz każdorazowych właścicieli sieci i urządzeń oraz nieruchomości władnących; -----
- w ramach umów o określenie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej właścicielom lokali zlokalizowanych w Budynku przysługiwać będzie prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów) korzystania na czas nieoznaczony z przylegających do tych lokali balkonów/tarasów, z komórek zlokalizowanych na poszczególnych kondygnacjach nadziemnych Budynku czy też w Hali Garażowej, a także wyznaczonych w Hali Garażowej miejsc postojowych lub boksów rowerowych oraz innych części Nieruchomości Wspólnej zgodnie z postanowieniami zawartymi w §7 ust. 31 -----

oraz do wpisu opisanych powyżej praw w księdze wieczystej **prowadzonej dla Nieruchomości**, zaś ustanowienie opisanych powyżej praw pozostanie bez wpływu na Cenę Brutto; Nieruchomość może być także nieruchomością władnącą z tytułu służebności gruntowych ustanowionych na nieruchomościach sąsiednich z tożsamym obowiązkiem partycypowania w kosztach utrzymania przedmiotu służebności, a także z tytułu praw uprawniających do korzystania z infrastruktury technicznej znajdującej się na nieruchomościach sąsiednich wraz z pasami ochronnymi, z obowiązkiem partycypowania w kosztach utrzymania tej infrastruktury, w szczególności działka nr 4/25, powstała z Podziału Geodezyjnego, może zostać obciążona

- na rzecz każdego z właścicieli Nieruchomości służebnościami gruntowymi, polegającymi m.in. na prawie dostępu i eksploatacji zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, zewnętrznej części instalacji kanalizacji deszczowej, rezerwowego przyłącza elektroenergetycznego, prawie usytuowania nad nieruchomością obciążoną wystających elementów Budynku, tj. balkonów nadwieszonych nad działką nr 4/25, -----
- h) w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper zastrzega sobie prawo ustanawiania na rzecz właścicieli Nieruchomości Wspólnej praw obciążających nieruchomości sąsiednie;-----
 - i) Rada Miejska w Łodzi podjęła Uchwałę nr XXV/589/16 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi z dnia 10 lutego 2016 roku, w której ustanowiono na rzecz miasta Łodzi prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, a powyższa Nieruchomość znajduje się na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji; ponadto Rada Miejska w Łodzi powzięła uchwałę nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji; uchwały te nie mają zastosowania w wykonaniu niniejszej Umowy; ponadto Lokal Mieszkalny nie jest objęty prawem pierwokupu, o którym mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;-----
 - j) Nieruchomość nie wchodzi w skład masy upadłości, nie jest przedmiotem postępowania zabezpieczającego lub egzekucyjnego, w szczególności nie jest zajęta w postępowaniu egzekucyjnym i nie istnieją inne ograniczenia w rozporządzaniu nią, także w związku z orzeczeniem Sądu lub z innych przyczyn;-----
 - k) Deweloper nie ma zobowiązań skutkujących powstaniem hipoteki przymusowej ani innych zobowiązań, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa; -----
 - l) nie toczy się w stosunku do Dewelopera postępowanie, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo upadłościowe i ustawy Prawo restrukturyzacyjne, a także nie złożono wniosku o wszczęcie któregośkolwiek z tych postępowań;-----
 - m) Deweloper nie ma zaległości podatkowych wobec Skarbu Państwa ani wobec jednostki samorządu terytorialnego oraz nie zalega z zapłatą składek na ubezpieczenie społeczne, a także nie zostały mu doręczone decyzje ustalające wysokość zobowiązań podatkowych ani też nie zostały w stosunku do niego wydane decyzje określające wysokość zaległości podatkowych oraz zaległości wobec ZUS z tytułu zaległych składek; -----
 - n) nie toczy się w stosunku do Dewelopera żadne postępowanie sądowe albo administracyjne uniemożliwiające dokonanie niniejszej czynności;-----
 - o) Nieruchomość mieści się na obszarze objętym ewidencją zabytków, a także objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miejską w Łodzi, w dniu 09 sierpnia 2022 roku –

Uchwała Nr LXII/1883/22 i zgodnie z tym planem położona jest w całości w jednostce oznaczonej symbolem 10MW/U – przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej; -----

- p) niniejsza Umowa nie jest zawierana z pokrzywdzeniem wierzycieli i nie istnieją żadne okoliczności, ze względu na które zawarcie niniejszej Umowy mogłoby stanowić podstawę dla jakiegokolwiek osoby trzeciej do wystąpienia z roszczeniem na podstawie art. 59 lub art. 527 Kodeksu cywilnego, -----
- q) Deweloper ustanawiając na Nieruchomości hipoteki umowne, o których mowa w pkt. g) wyżej, zobowiązuje się najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności na rzecz Nabywcy przedstawić zgodę banku na wykreślenie wszystkich hipotek obciążających Nieruchomość lub na dokonanie wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego z księgi wieczystej bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, o ile uprzednio nie zostanie złożony wniosek o wykreślenie hipotek z księgi wieczystej. W przypadku ustanowienia na Nieruchomości hipotek, o których mowa powyżej Deweloper:-----
- zapewni Nabywcy możliwość otrzymania na jego wniosek w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, oświadczenia banku zawierającego zobowiązanie do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę całości Ceny Brutto, o której mowa w §5 , -----
 - zobowiązuje się przedłożyć do umów deweloperskich, podpisywanych po ustanowieniu opisywanych powyżej hipotek, promesę banku, wyrażającą zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę całości Ceny Brutto, o której mowa w §5 lub wyrażające zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości, w której znajdować się będzie lokal mieszkalny,-----
- r) na 1 (pierwszej) i 2 (drugiej) kondygnacji Budynku zostaną wydzielone lokale niemieszkalne, w których właściciele, względnie najemcy, będą prowadzili działalność gospodarczą, związaną z oferowaniem towarów i usług;-----
- s) Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, który stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, odpowiednio do wybranego środka ochrony, o którym mowa wyżej w lit. f); podstawą wyliczenia wysokości składki na

Fundusz jest wartością wpłaty dokonanej przez nabywcę na otwarty rachunek powierniczy, a w przypadku kiedy Deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera; składkę Deweloper wpłaca do Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, na ewidencyjny rachunek składki, prowadzony dla każdego nabywcy, powiązany z otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez nabywcę wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy lub przeksięgowania opłaty rezerwacyjnej na rachunek powierniczy w związku zawarciem umowy deweloperskiej, nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank otwiera ewidencyjny rachunek składki dla każdego nabywcy i odprowadza składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera; składka stanowi iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45% zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz.U. 2022 poz. 1341) oraz wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy; składka przekazana do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego nie podlega zwrotowi, -----

- t) zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów (Dz.U. 2018 poz. 1716) Nieruchomość spełniać będzie wymagania przewidziane tą ustawą kwalifikujące ją do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa w prawo własności; w związku z powyższym w przypadku dojścia do skutku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości w prawo własności przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności z chwilą tego przekształcenia jako Nieruchomość Wspólną należy rozumieć prawo własności Nieruchomości, na której znajdować się będzie Budynek, jak również części Budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.-----

§ 3.

[Oświadczenia Nabywcy]

1. Nabywca oświadcza, że <stan cywilny/ ustrój majątkowy małżeński>.-----
2. Nabywca oświadcza, że jest nabywcą w rozumieniu art. 5 pkt 5) lit a) Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, to jest osobą fizyczną, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą zawiera z Deweloperem Umowę oraz zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia Przedmiotu Umowy.-----
3. Ponadto Nabywca oświadcza, że:-----

- a) przed podpisaniem niniejszego aktu miał możliwość zapoznania się z projektem budowlanym Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym dla Lokalu Mieszkalnego, jak również z projektem zagospodarowania Nieruchomości, a także technologią wykonania i standardem wykończenia i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń, -----
- b) Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się z:-----
- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,--
 - odpisem z KRS Dewelopera,-----
 - pozwoleniem na budowę,-----
 - sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem spółki dominującej,-----
 - projektem budowlanym,-----
 - promesą zgody na bezciężzarowe ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności na nabywców (zbiorcza), wydanej przez mBank S.A., z dnia 23 października 2024 roku,-----
- a dokumenty te pozostają do wglądu Nabywcy w biurze sprzedaży Dewelopera, w Łodzi, przy ulicy Tuwima 68;-----
- Nabywca w związku z tym nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń,-----
- c) przed podpisaniem tej Umowy otrzymał w wersji papierowej od Dewelopera Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, objęty załącznikiem nr 4, który stanowi integralną część niniejszej Umowy, i zapoznał się z jego treścią,-----
- d) wyraża zgodę na ustanawianie na rzecz właścicieli i obciążenie Nieruchomości prawami, o których mowa w § 2 Umowy, i w związku z powyższym na żądanie, w terminie i na warunkach określonych przez Dewelopera Nabywca zobowiązuje się złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące ustanowienia tych praw w odpowiedniej formie i treści, o ile okażą się konieczne,-----
- e) akceptuje fakt, iż Deweloper może dokonać zmiany/przeprojektowania w Budynku części powierzchni wchodzących w skład poszczególnych projektowanych lokali, przy czym zmiany te nie będą dotyczyły przedmiotu niniejszej Umowy i części Nieruchomości Wspólnej oraz nie będą powodowały zmiany funkcjonalności Lokalu Mieszkalnego oraz Budynku,
- f) wyraża zgodę na gromadzenie, przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Dewelopera oraz do wykorzystywania ich we wszystkich celach niezbędnych do prawidłowej realizacji umowy deweloperskiej, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. t.j. z 2019 poz. 1781); Nabywca ma prawo wglądu do bazy danych, o której mowa w zdaniu poprzedzającym w celu uzupełniania, zmieniania lub aktualizacji swoich danych osobowych; zapoznał się z informacją w zakresie ochrony danych osobowych przedłożoną mu przez Dewelopera jako administratora danych osobowych Nabywcy, stanowiącą **załącznik nr 5** do Umowy,-----

- g) przyjmuje do wiadomości, iż Bank jest administratorem danych osobowych, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych, oraz że w bankowym zbiorze danych będą przetwarzane dane Dewelopera oraz osób jego reprezentujących oraz dane Nabywców, w celu realizacji umowy dotyczącej otwartego rachunku powierniczego, zawartej przez Dewelopera z Bankiem; Nabywca przyjmuje również do wiadomości, że zgodnie z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych Deweloperowi, osobom go reprezentującym oraz Nabywcy przysługuje prawo: -----
1/ dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania,-----
2/ sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych w celach marketingowych,-----
- h) wyraża zgodę na działania marketingowe prowadzone przez Dewelopera i podmioty powiązane, i współpracujące z Deweloperem przy wykonaniu Umowy, w tym wyraża zgodę, aby w celach reklamowych i wizualizacji wzniesionego przez Dewelopera Budynku, Deweloper wykorzystywał zdjęcia Budynku nieodpłatnie (w tym w Internecie, folderach, ogłoszeniach), -----
- i) oświadcza, że został poinformowany, że administratorem danych osobowych jest Deweloper, a w zakresie danych osobowych przetwarzanych przez mBank S.A. - ten bank, zgodnie z informacją zawartą w „Oświadczeniu o zawarciu Umowy deweloperskiej”, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5a** do Umowy, -----
- j) posiada lub zapewni środki finansowe niezbędne do realizacji jego zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, -----
- k) środki finansowe niezbędne do uiszczenia Ceny pochodzą z legalnych i ujawnionych źródeł, -----
- l) znana jest mu treść ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów oraz przyjmuje do wiadomości i akceptuje możliwość oraz konsekwencje przekształcenia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości w prawo własności; -----
- m) zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia Własności wyrazić zgody i udzielić pełnomocnictw Deweloperowi zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 8 do niniejszej Umowy,-----
- n) jego zgody wymienione w niniejszym paragrafie nie zostaną cofnięte ani odwołane i zostaną powtórzone w Umowie Przeniesienia Własności.-----
4. Strony oświadczają ponadto, że nie zawierały umowy rezerwacyjnej / zawarły w formie pisemnej w dniu _____ roku umowę rezerwacyjną, której przedmiotem było zobowiązanie Dewelopera do wyłączenia z oferty sprzedaży wybranego przez Nabywcę Lokalu Mieszkalnego. -----

§ 4.

[Przedmiot Umowy]

1. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania Budynku, w którym znajdować się będzie między innymi Lokal Mieszkalny będący przedmiotem niniejszej Umowy, oraz do zawarcia z Nabywcą umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia jego własności wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej i z wyłącznym prawem korzystania z części Nieruchomości Wspólnej: ***** - wolnego od wszelkich obciążeń, za wyjątkiem praw, o których mowa w § 2 Umowy (Umowa Przeniesienia Własności), a Nabywca zobowiązuje się nabyć powyższy Przedmiot Umowy i spełnić świadczenia pieniężne na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia Przedmiotu Umowy, określone w §5 Umowy, na warunkach i w terminach określonych w §6 Umowy. -----
2. Ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona po wybudowaniu Budynku, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzonej przez uprawnionego geodetę na koszt i zlecenie Dewelopera. Strony ustalają, że powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie obliczona zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015, tj. obmiarem dokonywanym na wysokości podłogi, po obrysie ścian zewnętrznych i wewnętrznych ścianek wewnątrz lokalu w stanie wykończonym z tynkami (wg standardu).-----
3. W przypadku wystąpienia różnicy ponad 1% (jeden procent) pomiędzy planowaną powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego, wskazaną w § 1 Umowy, a powierzchnią użytkową wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Prawo to Nabywca może wykonać w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Deweloper zawiadomił Nabywcę o powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. -----
4. W przypadku powiększenia powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego ustalonej na podstawie pomiarów powykonawczych w stosunku do wynikającej z postanowień § 1 Umowy i nieskorzystania przez Nabywcę z ewentualnego prawa do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w ust. 3 powyżej Cena Brutto ulegnie odpowiednio zwiększeniu o iloczyn liczby metrów kwadratowych, o które zwiększyła się powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, oraz stawki netto za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, tj. *****, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT. -----
5. W przypadku pomniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu ustalonej na podstawie pomiarów powykonawczych w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu wynikającej z postanowień § 1 Umowy i nieskorzystania przez Nabywcę z ewentualnego prawa do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Cena Brutto ulegnie zmniejszeniu o iloczyn liczby metrów kwadratowych, o które zmniejszyła się powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, oraz stawki netto za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu

Mieszkalnego, tj. *****, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT. -----

6. O zmianie Ceny Brutto z przyczyn wskazanych powyżej Deweloper powiadomi Nabywcę najpóźniej wraz z powiadomieniem o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku. W przypadku gdyby różnica zmniejszała Cenę Brutto określoną w §5 ust. 1 Umowy, Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty części Ceny, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 7) poniżej w wysokości uwzględniającej powyższą zmianę zgodnie z zawiadomieniem o zmianie Ceny Brutto, a w przypadku wcześniejszej zapłaty Ceny Brutto w wysokości wyższej niż wynikać będzie z powyższego Deweloper zwróci Nabywcy kwotę tej różnicy w ciągu 30 dni od dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę. W przypadku, gdyby różnica zwiększała Cenę Brutto określoną w §5 ust. 1 Umowy, Nabywca uiszcza kwotę tej różnicy w terminie określonym w § 6 ust. 2 pkt 7) poniżej. -----
7. Postanowienia ustępów 3, 4 i 5 powyżej nie mają zastosowania w sytuacji, gdy różnica powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynika ze zmian w układzie pomieszczeń Lokalu Mieszkalnego, wykonanych na etapie budowy na pisemny wniosek Nabywcy.-----

§ 5.

[Cena Przedmiotu Umowy]

1. Z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust. 2, ust. 3, ust. 4 poniżej, Cena Brutto Przedmiotu Umowy wynosi: ***** i składają się na nią: -----
- a) cena netto Przedmiotu Umowy w kwocie *****, -----
- b) podatek od towarów i usług (VAT) od podanej ceny netto według stawki 8% (osiem procent), w kwocie *****, -----
2. W przypadku zmiany stawki lub zasad naliczania podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8% (osiem procent) lub 23% (dwadzieścia trzy procent) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia – przez co Strony rozumieją zwolnienie przez Bank na rachunek Dewelopera całej Ceny Brutto wpłaconej na rachunek powierniczy - Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Uprawnienie do odstąpienia Nabywca może wykonać w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Nieskorzystanie przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie dłuższym niż 14 (czternaście) dni od daty doręczenia Nabywcy stosownego wezwania.-----
3. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy przed dokonaniem przez

Nabywcę pełnego rozliczenia Deweloper odpowiednio obniży Cenę Brutto w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) doliczy podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury. -----

4. W przypadku zmiany Ceny Brutto wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy, Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę podatku od towarów i usług (VAT).-----

§ 6.

[Mieszkaniowy rachunek powierniczy; Harmonogram płatności]

1. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty Ceny Brutto wskazanej w § 5 ust. 1. Umowy w wysokościach i terminach wskazanych poniżej, bezpośrednio na indywidualny rachunek Nabywcy o numerze ***** prowadzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej „**Rachunek Powierniczy**”), prowadzony dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego przez mBank S.A. za wyjątkiem uiszczonej kwoty opłaty rezerwacyjnej w związku z zawarciem umowy rezerwacyjnej w wysokości ***** , którą Deweloper zobowiązuje się przeksięgować w ciągu 7 dni od daty podpisania niniejszej Umowy na wskazany wyżej indywidualny rachunek powierniczy. -----
2. Cena Brutto płatna jest w kwotach stanowiących iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz Ceny Brutto wskazanej w § 5 ust. 1, zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynikającym z harmonogramu określonego w Prospekcie Informacyjnym, przy czym Strony ustalają, że wskutek zgodnego porozumienia Stron ustalono indywidualne zasady płatności kwot składających się na Cenę Brutto Przedmiotu Umowy, tj.:-----
 - 1) kwotę stanowiącą 10% Ceny Brutto, związaną z zakończeniem etapu I, pomniejszoną o kwotę uiszczoną już opłaty rezerwacyjnej tj. kwotę _____, płatną w terminie do dnia _____ roku,-----
 - 2) kwotę _____, stanowiącą 20% wskazanej ceny, związaną z zakończeniem etapu II, płatną w terminie do dnia 15 kwietnia 2025 roku,-----
 - 3) kwotę _____, stanowiącą 15% wskazanej ceny, związaną z zakończeniem etapu III, płatną w terminie do dnia 12 września 2025 roku,-----
 - 4) kwotę _____, stanowiącą 10% wskazanej ceny, związaną z zakończeniem etapu IV, płatną w terminie do dnia 12 grudnia 2025 roku,-----
 - 5) kwotę _____, stanowiącą 20% wskazanej ceny, związaną z zakończeniem etapu V, płatną w terminie do dnia 28 stycznia 2026 roku,-----
 - 6) kwotę _____, stanowiącą 15% wskazanej ceny, związaną z zakończeniem etapu VI, płatną w terminie do dnia 24 lutego 2026 roku,-----
 - 7) kwotę _____, stanowiącą 10% wskazanej ceny, związaną z zakończeniem etapu VI, płatną w terminie do dnia 20 października 2026 roku, kwoty wskazane w pkt 2) – 7) powyżej, przypisane do poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z jego harmonogramem **będą**

płatne przez Nabywcę po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego i to w terminie 7 dni od dnia poinformowania Nabywcy o ukończeniu danego etapu. -----

3. Deweloper o zakończeniu realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku, w tym poprzez wysłanie wiadomości e-mail. -----
4. Nabywca oświadcza, że w przypadku konieczności zwrotu na jego rzecz środków z Rachunku Powierniczego, środki w należnej mu kwocie powinny zostać zwrócone na rachunek bankowy o numerze *****, chyba że Nabywca w odrębnym oświadczeniu złożonym w mBank S.A. w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi albo osobiście podczas wizyty w Banku wskaże inny rachunek, na który powinny wpłynąć środki. W przypadku oświadczenia złożonego przez Nabywcę osobiście Banku załącznikiem do oświadczenia Nabywcy powinna być kserokopia Umowy wraz z jej wszystkimi zmianami. Nabywca zobowiązuje się poinformować Dewelopera listem poleconym o fakcie zmiany rachunku bankowego dokonanej zgodnie z powyższymi postanowieniami, załączając kopię oświadczenia z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku dokonania przez Nabywcę cesji praw wynikających z niniejszej Umowy na rzecz banku finansującego Nabywcę, w sytuacji opisanej w niniejszym ustępie powyżej Nabywca zobowiązuje się przedłożyć Deweloperowi stosowne oświadczenie banku uprawnionego do otrzymania zwrotu środków z Rachunku Powierniczego wyrażonego zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym ustępie powyżej. -----

§7.

[Odbiór techniczny Lokalu Mieszkalnego i wydanie Przedmiotu Umowy, zasady korzystania z Nieruchomości Wspólnej]

1. Po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie jednego miesiąca od uzyskania pozwolenia na użytkowanie Budynku wybudowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie później jednak niż do dnia **20.11.2026 roku** Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie, że Lokal Mieszkalny jest gotowy do odbioru technicznego, wyznaczając termin odbioru z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem przed wyznaczonym terminem odbioru technicznego (dalej „Odbiór”). -----
2. Odbiór odbędzie się w obecności Nabywcy, po stwierdzeniu zapłaty całej Ceny Brutto i innych należności należnych Deweloperowi na podstawie niniejszej Umowy, zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 2. Nieterminowe uiszczenie którejkolwiek z kwot na poczet Ceny Brutto lub uiszczenie ich w nieodpowiedniej wysokości stanowi podstawę do powstrzymania się przez Dewelopera z dokonaniem czynności Odbioru i wydaniem Przedmiotu Umowy aż do czasu całkowitego uregulowania Ceny Brutto i innych należności należnych Deweloperowi na podstawie niniejszej Umowy. -----
3. W razie nieuzasadnionego niestawiennictwa Nabywcy na wyznaczony termin Odbioru, Deweloper doręczy Nabywcy pisemne zawiadomienie o wyznaczeniu

- dotatkowego, ostatecznego terminu Odbioru. Pomiedzy pierwszym terminem odbioru, o którym mowa w ust. 1 powyżej, a terminem ostatecznym, o którym mowa zdaniu poprzednim, musi upłynąć co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.---
4. Z czynności Odbioru sporządzony zostanie pisemny protokół odbioru (dalej „Protokół Odbioru”), do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego. W Protokole Odbioru odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. -----
 5. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informacji oświadczenie o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad i jej przyczynach; jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach we wskazanym terminie, uważa się, że uznał wady. -----
 6. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru usunąć uznane wady z Lokalu Mieszkalnego. -----
 7. Jeżeli pomimo zachowania należytej staranności Deweloper nie usunie wad w powyższym terminie może wskazać odpowiedni inny termin do ich usunięcia wraz z uzasadnieniem opóźnienia, przy czym termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. -----
 8. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad; po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. -----
 9. Po Odbiorze i ewentualnym usunięciu wad Deweloper powiadomi Nabywcę, z co najmniej 14- (czternasto-) dniowym wyprzedzeniem, o terminie wydania Przedmiotu Umowy. Dokonanie odbioru Przedmiotu Umowy nie wyłącza ani nie ogranicza uprawnień Nabywcy wynikających z przepisów o rękojmi za wady fizyczne. -----
 10. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal Mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole odbioru. -----
 11. Odmowa dokonania odbioru w przypadku o którym mowa w ust. 10 nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. -----
 12. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole Odbioru do odbioru stosuje się zapisy określone w ust. 6 – 8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy. -----
 13. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru; wówczas do powtórnego odbioru stosuje zapisy określone w ust. 4 – 10. -----

14. 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.
15. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. -----
16. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 14 wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy. ----
17. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę, a w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. -----
18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności na Nabywcę albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.-----
19. Jeżeli wada Lokalu Mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu Odbioru, o którym mowa w ust.4 do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przeniesienia Własności Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi; wówczas zapisy ust. 4 – 8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 5 i 6 rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----
20. W zakresie nieuregulowanym powyżej, do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Przedmiotu Umowy stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi.-----
21. Wydanie Przedmiotu Umowy Nabywcy nastąpi po Odbiorze, w terminie ustalonym przez Strony, wydanie zostanie potwierdzone protokołem stwierdzającym stan liczników: energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody oraz liczników CO, jak również potwierdzającym odbiór przez Nabywcę kompletu kluczy do Lokalu Mieszkalnego. Deweloper zobowiązuje się również przekazać Nabywcy instrukcję użytkowania Lokalu Mieszkalnego, a Nabywca zobowiązuje się do jej przestrzegania, zaś świadectwo charakterystyki energetycznej (o ile będzie wymagane zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa) zostanie przekazane Nabywcy przez Dewelopera przy Umowie Przeniesienia Własności. -----
22. Nabywca ma prawo rozpocząć korzystanie z Lokalu Mieszkalnego oraz części Nieruchomości Wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania, po dokonaniu Odbioru, od dnia wydania Przedmiotu Umowy. -----
23. Od dnia wydania Przedmiotu Umowy Nabywca będzie pokrywać wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem Przedmiotu Umowy. -----
24. W szczególności od dnia wydania Przedmiotu Umowy Nabywca ponosić będzie również koszty zużycia mediów w Lokalu Mieszkalnym (centralne

ogrzewanie, woda, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, energia elektryczna, itd.), jeżeli powyższe koszty nie będą ponoszone przez Nabywcę na podstawie umów zawartych przez Nabywcę bezpośrednio z odpowiednimi dostawcami oraz koszty związane z korzystaniem i utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej (w tym koszty zarządu, wywozu odpadów stałych itd.). Koszty uiszczane będą Deweloperowi na konto przez niego wskazane na podstawie faktur wystawionych przez Dewelopera, uwzględniających rzeczywiste koszty wynikające ze zużycia mediów w Lokalu Mieszkalnym oraz ponoszone koszty związane z utrzymaniem i koszty zarządu Nieruchomością Wspólną. -----

25. Wszelkie wykonywane w Lokalu Mieszkalnym roboty budowlane Nabywca prowadzi na własny koszt i ryzyko oraz z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego. Roboty te będą wykonywane przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd Nieruchomości Wspólnej, jak na przykład balkonów /tarasów i innych jej części. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez Nabywcę lub powstałe w trakcie przeprowadzki do i z Lokalu Mieszkalnego, zostaną przez Nabywcę w pełni pokryte. -----
26. W przypadku rozwiązania albo odstąpienia przez jedną ze Stron od niniejszej Umowy i wprowadzenia przez Nabywcę zmian w Lokalu Mieszkalnym po jego wydaniu w posiadanie Nabywcy i stwierdzenia przez Dewelopera niezgodności pomiędzy projektem powykonawczym a stanem faktycznym Lokalu Mieszkalnego, Nabywca jest zobowiązany do doprowadzenia Lokalu Mieszkalnego do stanu zgodnego z tym projektem oraz do zwrotu na rzecz Dewelopera ewentualnych kosztów poniesionych przez Dewelopera z tego tytułu (odszkodowania, kary, mandaty itp.). Zobowiązanie Nabywcy dotyczy zmian dokonanych przez Nabywcę w okresie od dnia przejęcia/przekazania do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu Mieszkalnego. Powyższy zapis nie wyłącza odpowiedzialności Nabywcy za skutki wprowadzonych przez Nabywcę zmian po dniu przejęcia/przekazania, które zostały ujawnione dopiero po zawarciu Umowy Przeniesienia Własności Lokalu Mieszkalnego. -----
27. Wszelkie zmiany dokonywane przez Nabywcę w Lokalu Mieszkalnym oraz w Częściach Nieruchomości Wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania, mogą zostać dokonane jedynie w przypadku uzyskania przez Nabywcę wszystkich wymaganych prawem zgód oraz uzyskania wymaganych decyzji lub dokonania przez Nabywcę wszelkich wymaganych prawem zgłoszeń związanych z dokonaniem takich zmian. -----
28. Nabywca przyjmuje wyłączną odpowiedzialność za osoby wprowadzone na teren inwestycji i Lokalu Mieszkalnego, jak również wyłączną odpowiedzialność za mienie znajdujące się w Lokalu Mieszkalnym (materiały, narzędzia oraz inne przedmioty) po dniu wydania Lokalu Mieszkalnego w posiadanie Nabywcy. -----

29. Nabywca zobowiązany jest naprawić wszelkie szkody wyrządzone przez Nabywcę bądź inne osoby, za pomocą których wykonuje on prace wykończeniowe bądź które wprowadził na teren inwestycji. Naprawienie szkody będzie polegało na przywróceniu stanu poprzedniego. Jeśli Nabywca nie dokona naprawy pomimo wezwania Dewelopera wyznaczającego mu odpowiedni termin na jej dokonanie, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do naprawienia szkody w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. -----
30. Deweloper oświadcza, że po wyodrębnieniu pierwszego lokalu mieszkalnego w Budynku, właściciele lokali zawrą umowę o sposobie posiadania i korzystania z Nieruchomości Wspólnej w zakresie, o którym mowa ust. 31 i następnych poniżej.-----
31. Umowa ustalająca zasady korzystania z Nieruchomości Wspólnej będzie zawierała między innymi następujące warunki:-----
- a) nabywcy lokali mieszkalnych, które zgodnie z projektem wykonawczym Budynku mają dostęp do balkonów/tarasów wydzielonych od terenów ogólnodostępnych, będą posiadali prawo do wyłącznego korzystania z tych balkonów/tarasów, a prawa i obowiązki wynikające z umowy o sposobie korzystania nie będą gasnąć z chwilą śmierci właściciela lokalu mieszkalnego i dotyczyć będą jego kaźdoczesnego następcy,-----
 - b) nabywcy lokali, posiadający prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych zlokalizowanych w Hali Garażowej lub boksów rowerowych zlokalizowanych w Hali Garażowej, lub komórek zlokalizowanych w Hali Garażowej lub na innych kondygnacjach Budynku będą posiadali prawo do wyłącznego korzystania z tych miejsc postojowych, boksów rowerowych i komórek, a prawa i obowiązki wynikające z umowy o sposobie korzystania w tym zakresie nie będą gasnąć z chwilą śmierci właściciela lokalu i dotyczyć będą jego kaźdoczesnego następcy,-----
 - c) nabywcy lokali posiadający prawo do wyłącznego korzystania z balkonu/tarasu, miejsca postojowego, boksu rowerowego lub komórki będą wyłącznie odpowiedzialni za utrzymanie tych części (za wyjątkiem elementów konstrukcji Budynku i instalacji, wraz z izolacją przeciwwilgociową i przeciwwodną, stanowiących część Nieruchomości Wspólnej, innych niż te zamontowane przez właścicieli lokali lub na ich wyłączny użytek) oraz będą uprawnieni do wyłącznego pobierania pożytków z miejsc postojowych, boksów rowerowych i komórek,-----
 - d) nabywcy lokali w Budynku posiadający prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych zlokalizowanych w Hali Garażowej lub boksów rowerowych zlokalizowanych w Hali Garażowej, lub komórek zlokalizowanych w Hali Garażowej, będą ponosili koszty

- utrzymania, konserwacji i napraw Hali garażowej i zlokalizowanych w nich urządzeń (jak brama wjazdowa, bramy ppoż. itp.),-----
- e) nabywcom lokali niemieszkalnych zlokalizowanych w Budynku przysługiwać będzie prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów) korzystania z części Nieruchomości Wspólnej stanowiącej fragment elewacji Budynku, znajdujący się bezpośrednio nad lokalem niemieszkalnym, w celu umieszczenia (zgodnie z właściwymi przepisami prawa, wymaganymi zgodami projektanta oraz projektem budowlanym) instalacji reklamowych (w tym logotypów);-----
 - f) nabywcom lokali niemieszkalnych będzie przysługiwało prawo do zainstalowania instalacji i infrastruktury technicznej (w tym w obrębie Hali garażowej) oraz prawo wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej zajętej przez te instalacje;-----
 - g) nabywcom lokali znajdujących się w Budynku (zarówno mieszkalnych, jak i niemieszkalnych) będzie przysługiwało prawo do współkorzystania z pomieszczenia śmietnika znajdującego się w Budynku;-----
 - h) jakakolwiek zmiana powyższej umowy współwłaścicieli będzie wymagała zawarcia w formie aktu notarialnego nowej umowy przez wszystkich współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej; przy czym za taką zmianę nie będą uważane umowy przenoszące pod jakimkolwiek tytułem prawa do korzystania z danej części Nieruchomości Wspólnej pomiędzy współwłaścicielami Nieruchomości Wspólnej.-----
32. Nabywca oświadcza, że w Umowie Przeniesienia Własności przystąpi do umowy ustalającej zasady wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej, opisanej powyżej, i wyrazi zgodę na jej postanowienia. Umowa ta zostanie również wpisana do działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej, na co Nabywca wyraża zgodę.-----
33. Deweloper oświadcza, że przysługują mu autorskie prawa majątkowe do planów i projektów Lokalu Mieszkalnego i Budynku wzniesionego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz zagospodarowania Nieruchomości (w szczególności elewacji, nasadzeń oraz elementów małej architektury), w tym także kolorystyki elewacji lub stolarki okiennej, które podlegają ochronie na podstawie ustawy z dnia 04 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t.j. Dz.U. z 2019, poz. 1231 ze zm.), a Nabywca oświadcza, że powyższe przyjmuje do wiadomości i w pełni akceptuje oraz oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że wszelkie zmiany w projektach mogą być dokonywane wyłącznie z poszanowaniem praw autorskich Dewelopera i projektanta, w uzgodnieniu z Deweloperem i projektantem oraz zobowiązuje się nie ingerować w wygląd zewnętrzny Budynku bez uzyskania stosownych zgód.-----

§ 8.

[Zawarcie Umowy Przeniesienia Własności]

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, Deweloper i Nabywca w terminie do dnia **31.12.2027 roku**, na warunkach określonych w niniejszej Umowie, zawrą umowę przeniesienia własności Przedmiotu Umowy (dalej Umowa Przeniesienia Własności). Datę i godzinę zawarcia Umowy Przeniesienia Własności wyznaczy Deweloper w porozumieniu z Nabywcą.-----
2. W przypadku niedokonania przez Nabywcę płatności całej Ceny Brutto oraz innych należności należnych Deweloperowi na podstawie Umowy lub nieprzystąpienia przez Nabywcę do odbioru Przedmiotu Umowy na zasadach wskazanych w § 7. Umowy, Deweloper ma prawo powstrzymania się z wyznaczeniem terminu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności lub odmowy przystąpienia do zawarcia jej w terminie, o którym mowa w ust. 1 i przesunięcia terminu jej zawarcia o okres opóźnienia w zapłacie całej Ceny Brutto. -----
3. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne obciążenie Nieruchomości Wspólnej ograniczonymi prawami rzeczowymi albo prawami obligacyjnymi, opisanymi w § 2 ustęp 2 Umowy.-----

§ 9. [Rękojmia]

1. Nabywcy przysługuje rękojmia za wady Przedmiotu Umowy na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym.-----
2. O wystąpieniu wady Nabywca jest zobowiązany zawiadomić Dewelopera na piśmie.-----
3. Odpowiedzialność Dewelopera nie obejmuje wad Przedmiotu Umowy będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji Przedmiotu Umowy, w szczególności użytkowania niezgodnego z instrukcją użytkowania Lokalu Mieszkalnego, o której mowa w § 7. ust. 21 Umowy.-----

§10.

[Odstąpienie od Umowy; Kary umowne i odsetki]

1. Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach:-----
 - a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;-----
 - b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;-----
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 21 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach; -----
 - d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy; ---
 - e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie, którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu

- informacyjnego, stanowiącym załącznik do Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;-----
- f) nie przeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami w terminie, o którym mowa w § 8. ust. 1. Umowy;-----
 - g) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, -----
 - h) 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 o Ochronie Praw Nabywcy, -----
 - i) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie,-----
 - j) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,
 - k) stwierdzenia przez rzeczoznawcę wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,-----
 - l) syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.-----
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a) do e) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. -----
- W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej Umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w ust. 9 poniżej.-----
- W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g) Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. -----
- W przypadkach, o których mowa wyżej w ust. 1 lit. h) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. -----
- W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i) Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Ustawy. -----
3. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
4. Deweloper ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach, o których

mowa w § 6 ust. 2 Umowy lub w wysokości określonej w § 5 Umowy, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie świadczenia pieniężnego spowodowane jest działaniem siły wyższej. -----

5. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Przedmiotu Umowy lub nieprzystąpienia do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej, o której mowa w ust. 10 poniżej. -----
6. Na wypadek odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 4 lub 5, tj. z przyczyn, o których mowa w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy – Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w niniejszej Umowie, w dziale III księgi wieczystej **prowadzonej dla Nieruchomości (tj. działki nr 4/26)**, roszczenia wynikającego z zawarcia niniejszej Umowy. Niniejsza zgoda wraz z dowodem doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy upoważnia Dewelopera do złożenia we właściwym sądzie wniosku o wykreślenie takiego roszczenia z księgi wieczystej **prowadzonej dla Nieruchomości (tj. działki nr 4/26)**. -----
7. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy przez jedną ze Stron bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
8. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę z przyczyn, o których mowa w ust. 1 lit. f) powyżej, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Brutto. -----
9. W przypadku zwłoki Dewelopera z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) Ceny Brutto za każdy dzień opóźnienia. -----
10. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w ust. 5 powyżej, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Brutto. -----
11. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się z Odbiorem Lokalu Mieszkalnego bądź z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i nieskorzystania przez Dewelopera z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, o którym mowa w ust. 5 powyżej, Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) Ceny Brutto za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 5% (pięć procent) Ceny Brutto. -----

12. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach i wysokościach określonych w § 6 ust. 2, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za czas opóźnienia. -----
13. Strony zgodnie postanawiają, że zapłata którejkolwiek z kar umownych zastrzeżonych w § 10 ust. 8, 9, 10 i 11 Umowy nie pozbawia drugiej Strony prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z danego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści, na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym, w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej. -----
14. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą na poczet Ceny Brutto w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego odstąpienia od Umowy. Kwota wpłacona na poczet Ceny Brutto będzie powiększona lub pomniejszona o kwotę kary umownej zastrzeżonej w Umowie. Wzór oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy. -----
15. W przypadku rozwiązania Umowy innego niż wskutek odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Strony przedstawia zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym. Bank wypłaci środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej. Oświadczenia te wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

§11.

[Doręczenia]

1. Wszelkie zawiadomienia i inne oświadczenia, wezwania lub powiadomienia przewidziane w niniejszej Umowie dla swej skuteczności muszą zostać sporządzone na piśmie i doręczone osobiście bądź przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru, z zastrzeżeniem, że zawiadomienia i inne oświadczenia, wezwania lub powiadomienia kierowane do Nabywcy mogą mieć także formę dokumentową i winny być doręczone za pośrednictwem poczty elektronicznej. -----
2. Strony oświadczają, że wszelkich doręczeń, o jakich mowa w ust. 1 powyżej należy dokonywać na następujące adresy: -----
 - a. dla Dewelopera: ul. Palacza 144, 60-278 Poznań; -----
 - b. dla Nabywcy: *****, przy czym doręczeń Nabywcy można dokonywać również w formie wiadomości mailowej wysłanej na adres poczty elektronicznej: *****. -----
3. Deweloper i Nabywca zobowiązują się do niezwłocznego, wzajemnego informowania się o każdej zmianie adresu, jaka nastąpi po dniu zawarcia niniejszej Umowy. Zmiana adresu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej Umowy. -----

§ 12.

[Zarząd Nieruchomością Wspólną; Korzystanie z Nieruchomości Wspólnej]

1. Strony przy zawarciu Umowy Przeniesienia Własność powierzą zarząd Nieruchomością Wspólną podmiotowi ustanowionemu jako zarządca, przy czym zarząd Nieruchomością Wspólną zostanie uregulowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 737 z późn. zm.), przy czym powyższe postanowienia nie ograniczają uprawnień Nabywcy do ustanowienia zarządcy Nieruchomości Wspólnej na zasadach wynikających z przepisów powołanej ustawy, w szczególności wspólnota mieszkaniowa uprawniona będzie do odwołania wskazanego podmiotu z funkcji zarządcy. -----
2. Nabywcę od dnia wydania Przedmiotu Umowy będą obciążały koszty określone w art. 13 i 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 737 z późn. zm.).-----
3. Nabywca niniejszym przyjmuje do wiadomości i akceptuje fakt, iż:-----
 - w Budynku na parterze i na pierwszym piętrze znajdować się będą lokale niemieszkalne z przeznaczeniem na działalność handlową (sklepy) lub usługową, w tym gastronomiczną, -----
 - w lokalach niemieszkalnych w Budynku może być prowadzona działalność w zakresie ochrony zdrowia i usług medycznych takich jak apteki, gabinety stomatologiczne i zakładów opieki zdrowotnej; -----
 - w lokalach niemieszkalnych w Budynku może być prowadzona działalność gospodarcza przez 24 (dwadzieścia cztery) godziny na dobę, 7 (siedem) dni w tygodniu, jednakże z wyłączeniem sprzedaży alkoholu w godzinach od 23:00 do 6:00 (tj. w godzinach nocnych), przy czym powyższe ograniczenie nie dotyczy sprzedaży alkoholu w restauracjach, barach typu fast-food, kafeteriach, kawiarniach itp. działających w Budynku, -----
 - w godzinach pomiędzy 6:00 a 22:00 do powyższych lokali niemieszkalnych mogą być dokonywane dostawy towarów pojazdami dostawczymi i związany z nimi załadunek i rozładunek tych pojazdów; -----
 - możliwa jest zmiana układu pomieszczeń lokali niemieszkalnych zlokalizowanych w Budynku;-----
 - na Nieruchomości Wspólnej (w Hali Garażowej) mogą być usytuowane urządzenia techniczne (agregaty, skraplacze, jednostki klimatyzacyjne i wentylacyjne itp.) służące do obsługi wspomnianych lokali niemieszkalnych, zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz obowiązującymi przepisami budowlanymi, przy czym nie będą ograniczały korzystania z miejsc postojowych, -----
 - mogą zostać wykonane dodatkowe zabezpieczenia przeciwwłamaniowe lub zapobiegające kradzieżom od strony frontu lokali niemieszkalnych w formie kraty (rolety) zewnętrznej lub wewnętrznej.-----

§ 13.

[Postanowienia końcowe]

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w § 4 ust. 4 i 5, § 5 ust. 4 i § 11 ust. 3 Umowy.-

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie oraz w Ustawie o Ochronie Praw Nabywcy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.---
3. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z załącznikami do niniejszej Umowy, wymienionymi poniżej, które stanowią integralną część Umowy:-----
 - a) Załącznik nr 1 - Plan Lokalu Mieszkalnego;-----
 - b) Załącznik nr 1a – rzut Hali Garażowej z Miejscem Postojowym; -----
 - c) Załącznik nr 1b – rzut Hali Garażowej z Boksem Rowerowym; -----
 - d) Załącznik nr 1c - rzut kondygnacji z oznaczeniem Komórki;-----
 - e) Załącznik nr 2 – Usytuowanie Budynku na Nieruchomości;-----
 - f) Załącznik nr 3 – Wzór oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.-----
 - g) Załącznik nr 4 – Prospekt informacyjny wraz z załącznikami;-----
 - h) Załącznik nr 5– Informacja dla nabywców nieruchomości o przetwarzaniu danych osobowych przez Dewelopera; -----
 - i) Załącznik nr 5a - wzór „Oświadczenia o zawarciu Umowy deweloperskiej”,
 - j) Załącznik nr 6 – standard wykończenia Lokalu Mieszkalnego. -----
 - k) Załącznik nr 7 – promesa wydana przez mBank S.A.,-----
 - l) Załącznik nr 8 – wzór pełnomocnictwa. -----
4. Nieważność, niezgodność z prawem lub niewykonalność jakiegokolwiek z postanowień Umowy nie ma wpływu na ważność, zgodność z prawem i wykonalność pozostałych postanowień tej Umowy. -----
5. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy zostanie uznane za nieważne z mocy prawomocnego wyroku sądu lub decyzji innego uprawnionego do tego organu władzy publicznej, strony niezwłocznie podejmą negocjacje w celu zastąpienia nieważnych postanowień innymi zapisami, które będą realizowały cel Umowy. -----

§ 14.

Strony zgodnie oświadczają, że koszty niniejszej Umowy deweloperskiej, w tym opłatę sądową związaną z wpisem do księgi wieczystej ponoszą Strony po połowie, a koszty Umowy Przeniesienia Własności ponosi Nabywca.-----

§ 15.

Strony ustalają, że strona Umowy dotknięta działaniem siły wyższej jest zobowiązana do powiadomienia o tym fakcie drugiej strony Umowy w terminie 14 dni od dnia zaistnienia działania siły wyższej, pod rygorem braku możliwości powoływania się na klauzulę siły wyższej. Strony zobowiązują się do podjęcia niezwłocznych działań, mających na celu określenie sposobu rozwiązania zaistniałej sytuacji w celu wykonania postanowień Umowy.-----

§ 16.

Nabywca oświadcza, że Deweloper może przenieść wszelkie prawa i obowiązki na bank finansujący Przedsięwzięcie Deweloperskie. -----

§ 17.

W tym miejscu notariusz poinformowała o treści art. 92 § 4 i § 41 w zw. z art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U z 2017r. poz. 2291 ze zm.), a Strony oświadczyły, że wolą ich jest, aby wniosek

wieczystoksięgowy, składany przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obejmował żądanie dotyczące wpisu w księdze wieczystej nr **LD1M/00002784/7** w dziale III - roszczeń wynikających z niniejszej Umowy, na rzecz *****.-----

Strony poinformowane o treści art. 626¹⁰ §1 i §1¹ kodeksu postępowania cywilnego oświadczają, że nie zrzekają się prawa do zawiadomienia o wpisie dokonany na podstawie niniejszego aktu notarialnego. -----

§ 18.

Notariusz poinformowała stawających między innymi o:-----

- treści art. 34 ustawy Ordynacja podatkowa,-----
- treści przepisów dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych,
- treści ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 300), -----
- treści właściwych przepisów ustawy z 2 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. Z 2018 r, poz. 716),-----
- treści właściwych przepisów Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, -----
- treści art. 221 kodeksu cywilnego, a także o stosownych przepisach kodeksu cywilnego dotyczących rękojmi, -----
- treści art. 626 § 4 k.p.c., z którego wynika, że obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----
- fakcie, okresie i zasadach przetwarzania oraz przechowywania danych osobowych przez administratora danych osobowych, to jest notariuszy prowadzących tutejszą Kancelarię Notarialną, zgodnie z art.13 ust.1 i ust.2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku i informacje te stawający przyjmują do wiadomości. -----

§ 19.

Pobrano: -----

- wynagrodzenie notariusza na podstawie §6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U.nr 148 poz.1564 z późn.zm.) w kwocie: -----_zł
- powiększone o podatek od towarów i usług VAT w stawce 23%, zgodnie z art. 41 z zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2011r. Nr 177 poz.1054 z późn.zm.) w kwocie: -----_zł
- wynagrodzenie notariusza na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U.nr 148 poz.1564 z późn.zm.) w kwocie: -----200,00 zł
- powiększone o podatek od towarów i usług VAT w stawce 23%, zgodnie z art. 41 z zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2011r. Nr 177 poz.1054 z późn.zm.) w kwocie: -----46,00 zł
- pobraną gotówką opłatę sądową na podst. art.43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010r., nr 90, poz. 594)w kwocie:-----150,00 zł
- Łącznie pobrano kwotę: -----_____

Oplata sądowa pobrana w gotówce przy akcie oraz wynagrodzenie notariusza z §16 wraz z należnym podatkiem od towarów i usług VAT w stawce 23% będą zarejestrowane w Rep. A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

Notariusz poinformowała, że powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

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