

02.09.2025

REZYDENCJE OGRODOWA – ZADANIE INWESTYCYJNE C PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Dream Houses Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Numer KRS: 0000591386	
Adres	<u>Adres siedziby Spółki:</u> ul. Rataja 18 02-842 Warszawa <u>Adres biura Spółki:</u> ul. Puławska 543 lok. 27 (II piętro) 02-844 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 9512402781	REGON: 363252200
Numer telefonu	+48 790 240 475 (Biuro Sprzedaży)	
Adres poczty elektronicznej	biuro@dhd.com.pl lub sprzedaz@dhd.com.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.dhd.com.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA Firma Dream Houses Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością istnieje od grudnia 2015 roku i od tej pory zrealizowała kilkanaście odrębnych przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących łącznie ponad 100 domów i segmentów jednorodzinnych. Głównym przedmiotem działalności spółki wg klasyfikacji PKD jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z). Inwestycja „Rezydencje Ogrodowa” realizowana będzie przy współudziale doświadczonych wykonawców i kierowników budowy, odpowiadających za realizację dotychczasowych przedsięwzięć deweloperskich firmy, zrealizowanych na terenie Warszawy (Ursynów i Ochota): „Osiedla Rajskich Ptaków”, „Osiedla Wodzirejów”, „Osiedla Bekasów” (etap I i etap II) „Osiedla Wyczółki”, „Wille Szczęśliwice” (etap I i etap II), „Osiedla Krasnowolska”, „Osiedle Ludwinowska” – etapy od I do VII, „Osiedle Ludwinowska 2”. Wszystkie inwestycje spółki Dream Houses Development Sp. z o.o. prowadzone są z uwzględnieniem środków ochrony nabywców, przewidzianych przez Ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, bądź – tak jak niniejszą inwestycją - przez nową Ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, we współpracy z największymi bankami oraz instytucjami finansowymi w Polsce. Członkowie zarządu Spółki są absolwentami Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Prezes firmy przez blisko 20 lat sprawował obowiązki dyrektora finansowego w największych polskich spółkach medialnych, a równolegle przez kilka lat kierował spółką zajmującą się działalnością budowlaną. W ramach wcześniejszej działalności deweloperskiej członkowie zarządu spółki zajmowali się zarządzaniem i nadzorem nad spółką Kami Sp. z o.o., która budowała w latach 2001-2003 domy na własnych działkach i na działkach klientów. Ponadto ww. spółka uczestniczyła w obrocie gruntami pod działalność deweloperską. Oprócz tego członkowie Zarządu inwestowali prywatnie w budowę domów i różnych nieruchomości. W latach 1998-2015 sprzedali kilkadziesiąt nieruchomości we Wrocławiu i okolicach. Zarząd Spółki posiada szerokie doświadczenia w skutecznej i terminowej realizacji inwestycji we współpracy z wiodącymi instytucjami finansowymi, przy zastosowaniu pełnego, profesjonalnego rachunku oceny efektywności ekonomicznej, biznes planu, itd.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Harmonii 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 (dz. 23/37, 23/38, 23/39, 23/40 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska 2 – etap C2” (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	I kw. 2023 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 205/D/22 z dnia 22.11.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.08.2024 – zaświadczenie nr IIWT/299/U/2024 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIWT.5120.197.2024.ASawzJK
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Harmonii 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 (dz. 23/25, 23/26, 23/27, 23/28 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska 2 – etap C1” (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	III kw. 2022 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 101/D/22 z dnia 15.06.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2.07.2024 – zaświadczenie nr IIWT/299/U/2024 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIWT.5120.20.2024.ASa
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Harmonii 33 – ul. Harmonii 48 (dz. 23/15, 23/16, 23/23, 23/24, 48/1, 48/2, 49/2, 49/3, 157 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska 2 – etap B” (osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej = 16 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	I kw. 2022 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 32/D/22 z dnia 04.03.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.01.2024 – zaświadczenie nr IIWT/16/U/2024 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.343.2023.DBawzJK
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Harmonii 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31 (dz. 23/17, 23/18, 23/19, 23/20, 23/32, 23/33, 23/34, 156 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska 2 – etap A” (osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej = 16 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	I kw. 2022 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 33/D/22 z dnia 04.03.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.09.2023 – zaświadczenie nr IIWT/109/Z/2023 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.232.2023.KR
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 49,50,51,52,53,54,55,56,58,60,62,64 (dz. 10/19, 10/20, 10/25, 10/26, 10/27, 10/29, 10/51 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska – etap VII” (sześć budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej = 12 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	II kw. 2021 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 33/D/21 z dnia 12.03.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.05.2023 – zaświadczenie nr IIOT/95/Z/2023 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.130.2023.MO
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 41 – Fortepianowa 48 (dz. 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/27 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska – etap VI” (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)

Data rozpoczęcia	II kw. 2021 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 32/D/21 z dnia 12.03.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.05.2023 – zaświadczenie nr IIOT/94/Z/2023 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.131.2023.MO
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 33 – Fortepianowa 40 (dz. 10/30, 10/31, 10/40, 10/41 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska – etap V” (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	IV kw. 2020 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 251/D/20 z dnia 18.11.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.09.2022 – zaświadczenie nr IIOT/174/Z/2022 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.267.2022.MO
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 25 – Fortepianowa 32 (dz. 10/32, 10/33, 10/42, 10/43 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska – etap IV”
Data rozpoczęcia	II kw. 2020 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 74/D/20 z dnia 17.04.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.01.2022 – zaświadczenie nr IIOT/13/Z/2022 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.491.2021.TM
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Krasnowolska 30G, 30GA, 30GB, 30GC, 30GD, 30GE, dz. 8/5 – 8/11 ob. 1-08-35
Data rozpoczęcia	III kw. 2020 – pozwolenie na budowę Decyzja Nr 121/D/20 z dnia 6.07.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.09.2021 – zaświadczenie nr IIOT/201/Z/2021 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.312.2021.TM
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 1 – Fortepianowa 24 (dz. 10/38, 10/39, 10/48, 10/49 – etap I; dz. 10/36, 10/37, 10/46, 10/47 ob. 1-09-22 – etap II; dz. 10/34, 10/35, 10/44, 10/45 – etap III) (tj. Osiedle Ludwinowska – etap I, Osiedle Ludwinowska – etap II, Osiedle Ludwinowska – etap III - odrębne równoległe przedsięwzięcia deweloperskie - każdy etap to cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej, tj. 8 segmentów)
Data rozpoczęcia	Osiedle Ludwinowska etap I – III kw. 2019 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 157/D/19 z dnia 06.08.2019, zmieniona Decyzją 18/D/20 z dnia 22.01.2020) Osiedle Ludwinowska etap II – III kw. 2019 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 158/D/19 z dnia 06.08.2019, zmieniona Decyzją 19/D/20 z dnia 22.01.2020) Osiedle Ludwinowska etap III – II kw. 2020 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 75/D/20 z dnia 17.04.2020).
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Osiedle Ludwinowska etap I – 05.01.2021 (zaświadczenie nr IIOT/1/Z wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.454.2020.MMwzTM) Osiedle Ludwinowska etap II - 05.01.2021 (zaświadczenie nr IIOT/2/Z wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.455.2020.MMwzTM) Osiedle Ludwinowska etap III – 06.09.2021 (zaświadczenie nr IIOT/196/Z/2021 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.333.2021.TM)
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Włodarzewska 80R – 80Z, dz. 16/33 – 16/52 ob. 2-03-16 (tj. Wille Szczęśliwice – etap I oraz Wille Szczęśliwice – etap II – formalnie dwa odrębne przedsięwzięcia deweloperskie, realizowane równoległe w ramach skoordynowanej inwestycji, obejmujące łącznie 8 segmentów jednorodzinnych, tj. dwa budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej oraz cztery budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej)
Data rozpoczęcia	Wille Szczęśliwice – etap I – I kw. 2019 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 135/2018 z dnia 14.11.2018) Wille Szczęśliwice – etap II – III kw. 2019 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 13/2019 z dnia 24.01.2019)

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Wille Szczęśliwice – etap I - 28.07.2020 (zaświadczenie nr 33/U/2020 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy) Wille Szczęśliwice – etap II – 31.08.2020 (zaświadczenie nr IOT/41/U/2020 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy)
--	---

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Warszawa, ul. Perkoza 1,3,5,7,9,11,13, dz. 190-196 ob. 1-10-74 Osiedle siedmiu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (tj. Osiedle Bekasów – etap II)
Data rozpoczęcia	19.04.2019 - Pozwolenie na budowę Decyzja nr 74/D/19 z dnia 10.04.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.07.2020 – Zaświadczenie nr IIOT/91/Z/2020 wydane przez PINB dla M.St. Warszawy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Warszawa, ul. Wyczółki 57, 57A, 57B, 57C, 59, 59A, dz. 136-140 ob. 1-08-18 Zespół trzech budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (w tym jeden budynek dwulokalowy) oraz budynek jednorodzinny wolnostojący (dwulokalowy)
Data rozpoczęcia	15.01.2019 - Pozwolenie na budowę Decyzja 277/D/18 z dnia 21.12.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23.12.2019 – zaświadczenie nr IIOT/186/Z/2019 wydane przez PINB dla M. St. Warszawy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Warszawa, ul. Perkoza 2,4,6,8,10,12,14 (wcześniejszy adres: ul. Bekasów 28) Dz. 144/1-144/8 ob. 1-10-74 Zespół siedmiu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, wraz z drogą wewnętrzną (tj. Osiedle Bekasów – etap I)
Data rozpoczęcia	9.02.2018 - Pozwolenie na budowę Decyzja nr 14/D/18 z dnia 17.01.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.01.2019 –Zaświadczenie nr IIOT/12/Z/2019 wydane przez PINB dla M.St. Warszawy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Warszawa, ul. Wodzirejów 13 – 15C Dz. 83/11 – 83/19, ob. 1-08-24 Zespół ośmiu budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
Data rozpoczęcia	3.08.2016 - Pozwolenie na budowę Decyzja nr 162/D/16 z 15.07.2016
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.10.2017 – Zaświadczenie nr IIOT/136/Z/2017 wydane przez PINB dla M.St. Warszawy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Warszawa, ul. Białozora 42-50 Dz. 19/2 – 19/7, ob. 1-09-25 Zespół pięciu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej
Data rozpoczęcia	28.10.2016 - Pozwolenie na budowę Decyzja nr 293/D/16 z 10.10.2016
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.10.2017 – Zaświadczenie nr IIOT/137/Z/2017 wydane przez PINB dla M.St. Warszawy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	<u>Adres całego przedsięwzięcia deweloperskiego:</u> ul. Ogrodowa, dz. 790, 792 – 825, obręb 0019 Józefosław, gmina Piaseczno, <u>Adres Zadania Inwestycyjnego C:</u> <u>Zadanie Inwestycyjne C: dz. 808-813, 820-825 obręb 0019 Józefosław;</u>
---	---

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

	ponadto w ramach ww. zadania inwestycyjnego zrealizowany zostanie odcinek drogi wewnętrznej wzdłuż objętego tym zadaniem zespołu budynków na części działki nr 790 ob. 0019 Józefosław.	
Numer księgi wieczystej	WA5M/00257855/6	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy – jest księga wieczysta	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Niepubliczna Podstawowa Szkoła Odkrywców, ul. Ogrodowa 14, Józefosław – szkoła podstawowa z zewnętrznym boiskiem sportowym dla dzieci	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak (nie uchwalono)
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr 1285/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 17 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Józefosław – część I - Link do strony internetowej: https://bip.piaseczno.eu/uchwala/5187/uchwala-nr-1285-xliii-2018 - Link do geoportalu: https://piaseczno.e-mapa.net?userview=1164
	Miejscowy plan rewitalizacji	W odniesieniu do ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1777 ze zm.) Rada Miejska w Piasecznie nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 tej ustawy ani uchwały na podstawie art. 25 tej ustawy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Link do aktualnych wyjaśnień: https://bip.piaseczno.eu/artukul/205/3600/komunikat-dotyczacy-udzielania-informacji-wskazujacej-czy-dana-nieruchomosc-znajduje-sie-na-obszarze-rewitalizacji
	Miejscowy plan odbudowy	Nie uchwalono
	Inne ⁴	- Uchwała krajobrazowa - Uchwała nr 128/VII/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie: https://bip.piaseczno.eu/artukul/471/7430/uchwala-nr-128-vii-2019 - Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta i Gminy Piaseczno do roku 2030 - Uchwała nr 1052/XXXVII/2017 Rady Miejskiej w Piasecznie: https://bip.piaseczno.eu/artukul/203/3907/strategia-

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

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

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

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

		zrownowazonego-rozwoju-miasta-i-gminy-piaseczno-do-roku-2030 Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie: http://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2011/4086/ - teren inwestycji znajduje się w całości w Obszarze Ograniczonego Użytkowania, jednakże poza strefami ograniczeń Z1 i Z2
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	7MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	7MN/U – do 1,0 w odniesieniu do działki budowlanej
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Do 1,0 w odniesieniu do działki budowlanej
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określono tego parametru w obecnie obowiązującym MPZP w sposób bezpośredni (jednakże parametr ten jest określony pośrednio za pomocą innych wskaźników, takich jak minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz maksymalna intensywność zabudowy).
	Maksymalna wysokość zabudowy	- w przypadku zastosowania dachów płaskich – 10 m - w przypadku zastosowania dachów spadzistych – 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50% w odniesieniu do działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym (dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania na podjeździe do garażu w zabudowie jednorodzinnej)
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z art. 7 mpzp: <i>§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: (...)</i> 3) <i>W zakresie ochrony roślinności nakaz zachowania istniejącej wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień w granicach otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki;</i> 4) <i>W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych: (...)</i> c) <i>zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych, gruntowych i do ziemi,</i> d) <i>zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,</i> e) <i>nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyłączeniem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy,</i> f) <i>nakaz zachowania wskazanych na rysunku planu lokalnych obniżen terenu jako pokrytych w całości roślinnością lub zagospodarowanych w inny sposób, służący retencji, (...)</i> i) <i>dopuszczenie budowy urządzeń do gromadzenia wód deszczowych na każdej działce;</i> 5) <i>W zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń mogących, wg przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko:</i> a) <i>dopuszczenie na całym obszarze objętym planem miejscowym lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz obiektów i urządzeń, które służą obsłudze</i>

	<i>mieszkańców, w tym: infrastrukturalnych, komunikacyjnych, sportu i rekreacji,</i> <i>b) dopuszczenie lokalizowania innych niż wymienione w § 7 pkt 5 lit. a obiektów i urządzeń mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem P,</i> <i>c) zakaz lokalizowania na wszystkich pozostałych terenach objętych planem miejscowym innych niż wymienione w § 7 pkt 5 lit. a obiektów i urządzeń mogących wg przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko;</i> <i>6) Następującą kwalifikację terenów w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:</i> <i>a) tereny: MN, MNE i MN/U kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (...)</i>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie ustala się (art. 2 ust. 2 pkt. 3 mpzp)
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustala się (art. 2 ust. 2 pkt. 1 mpzp)
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z art. 7 mpzp: 1) Na rysunku planu miejscowego wskazuje się granice obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w którym obowiązują ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych - <u>ww. obszar obejmuje teren inwestycji</u>; 2) Na rysunku planu miejscowego wskazuje się granice otuliny rezerwatu przyrody Las Kabacki, w której obowiązują przepisy Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 20 lipca 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego oraz granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych - <u>ww. obszar nie obejmuje terenu inwestycji</u>;
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z art. 11 mpzp: § 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: 1) powiązanie z zewnętrznym układem drogowym – poprzez drogi publiczne klasy Z: ul. Cyraneczki/ul. Kuropatwy, oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDZ, ul. Geodetów oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 2KDZ; 2) układ komunikacji obsługującej teren objęty opracowaniem obejmuje istniejące i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej (KDL) i klasy dojazdowej (KDD); 3) wskazuje się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu: a) drogi klasy zbiorczej: (...) b) drogi klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 4KDL do 11KDL – o szerokości minimalnej – 10,3 m i maksymalnej – 47,5 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z rysunkiem planu, (<u>w tym ul. Ogrodowa 6 KDL</u>) (...)

		4) dopuszczenie realizacji nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8 m (<u>dotyczy drogi wewnętrznej realizowanej w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego</u>) (...) 7) dopuszczenie realizacji ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD), których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 11 m; 8) zakaz lokalizowania na terenach dróg publicznych małych obiektów handlowych (kiosków), wszelkich urządzeń służących do nadawania lub odbierania produktów, towarów lub usług takich jak: pralniomaty czy paczkomaty oraz ogrodzeń, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pacholki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zgodnie z art. 12 mpzp: <u>1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:</u> a) nakaz zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z wodociągu miejskiego, b) dopuszczenie budowy publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych, c) dopuszczenie stosowania przewodów wodociągowych o minimalnym przekroju – DN 25; <u>2) W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:</u> a) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do gminnego systemu kanalizacji komunalnej, b) dopuszczenie prowadzenia sieci pod jezdnią dróg klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, (...) d) zakaz budowy zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych i komunalnych (szamb), e) dopuszczenie stosowania przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 110; <u>3) W zakresie odprowadzania wód opadowych:</u> a) nakaz zagospodarowania wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych (...) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej MN/U, (...) w obrębie działki własnej lub kompleksowo, w obrębie zorganizowanego zespołu zabudowy, (...) d) nakaz odprowadzenia wód opadowych po podczyszczeniu z dróg i parkingów publicznych do prowadzonych w ulicach kanałów deszczowych, rowów otwartych lub krytych, e) nakaz wyposażenia instalacji służących do odprowadzenia i zrzutu wód opadowych w urządzenia podczyszczające, dostosowane do rodzaju zanieczyszczeń, f) zakaz kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na tereny sąsiednie lub tworzenie się na tych terenach zastoin wody, na skutek podniesienia poziomu gruntu, g) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód opadowych z działek do kanalizacji deszczowej po jej realizacji, h) dopuszczenie stosowania przewodów kanalizacyjnych o minimalnym przekroju – DN 160; <u>4) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:</u> a) nakaz pokrycia potrzeb cieplnych dla istniejącej i projektowanej zabudowy ze źródeł lokalnych i indywidualnych, w tym źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem energii wiatru), b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne, z wyłączeniem kominków opalanych drewnem, które nie stanowią podstawowego źródła ogrzewania; <u>5) W zakresie zaopatrzenia w gaz:</u>

		a) dopuszczenie wykorzystania istniejącej sieci gazociągów średniego ciśnienia, b) dopuszczenie w przypadku rozbudowy sieci stosowania przewodów gazociagowych o minimalnej średnicy przekroju – DN 50; <u>6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:</u> a) nakaz zasilania z krajowego systemu energetycznego za pośrednictwem stacji 220/110/15 kV „Piaseczno” i rozdzielni 15kV, b) nakaz zaopatrzenia odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15 kV, stacji transformatorowych oraz napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych niskich napięć, c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, d) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych, e) nakaz budowy nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych; <u>7) W zakresie systemu telekomunikacyjnego – dopuszczenie przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;</u> <u>8) W zakresie gospodarki odpadami:</u> a) nakaz zagospodarowania odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu, b) nakaz zapewnienia zorganizowanego i powszechnie dostępnego systemu selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym, c) nakaz zabezpieczenia możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 inwestycyjnym⁵	Przeznaczenie terenu	2MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 11MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 6ZPp – tereny osiedlowej zieleni urządzonej (prywatnej) 1UW – usługi wyznaniowe (usługi kultu religijnego-publiczne) 6MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług 8MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług
	Maksymalna intensywność zabudowy	od 0,1 do 1,1 (dot. terenu MW)
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,1 do 1,1 (dot. terenu MW)
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie określono tego parametru w obecnie obowiązującym MPZP w sposób bezpośredni (jednakże parametr ten jest określony pośrednio za pomocą innych wskaźników, takich jak minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz maksymalna intensywność zabudowy).
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 14 m z zastrzeżeniem nakazu usytuowania lokalnych dominant przestrzennych o wysokości do 18m, wskazanych na rysunku planu miejscowego (dot. terenu 1UW), zaś w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej do 12m (tereny 2MW, 6MN/U, 8MN/U)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	min. 15% (teren 1UW), a w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej min. 30% (teren 2MW)

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

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania/1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym (dopuszczenie bilansowania miejsc do parkowania na podjeździe do garażu);
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu - nie dotyczy – jest plan miejscowy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	forma architektoniczna	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	wysokość zabudowy	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Docelowy układ dróg publicznych zgodnie z rysunkami planów miejscowych - link do geoportalu: https://piaseczno.e-mapa.net?userview=1164
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy (zgodnie z informacjami z geoportalu obszary w promieniu 1km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym są pokryte obowiązującymi w Gminie Piaseczno miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego)

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

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy (nie znaleziono w publicznie dostępnym rejestrze dla inwestycji wskazanych jak w przypisie 6: https://ekokarty.pl/wykaz/umpiaseczno/index.php)
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Teren w promieniu 1km od inwestycji znajduje się w Obszarze Ograniczonego Użytkowania, jednakże poza strefami ograniczeń Z1 i Z2 - Uchwała nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie: http://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2011/4086/ - uchwała nie przewiduje żadnych inwestycji z tego tytułu.
	miejsowych planach odbudowy	Nie dotyczy (nie uchwalono)
	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	Nie dotyczy (nie znaleziono w publicznie dostępnym rejestrze: https://gis.piaseczno.pl/public/arb/zrid?active=0)
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak		nie	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 1509/2022 z dnia 23 września 2022 wydana przez Starostę Piaseczyńskiego, znak postępowania: ARB.6740.490.2022.PK Decyzja nr 292/OPON/2023 z dnia 14 kwietnia 2023 wydana przez Wojewodę Mazowieckiego o umorzeniu postępowania odwoławczego od decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 1509/2022, znak postępowania: WI-II.7840.22.75.2022.MJ (ww. decyzje dotyczą całego przedsięwzięcia deweloperskiego, obejmującego łącznie 34 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, z którego wyodrębniono między innymi przedmiotowe Zadanie Inwestycyjne C)			
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy – inwestycja nie zakończona			
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy - inwestycja realizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę			
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy – inwestycja nie zakończona			
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie (dla Zadania Inwestycyjnego C) – lipiec 2024 roku Zakończenie (dla Zadania Inwestycyjnego C) - do 31.12.2025 roku.			
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	- W całym przedsięwzięciu deweloperskim – 34 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej - W zadaniu inwestycyjnym C – 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, tj. budynki oznaczone w zatwierdzonym projekcie architektoniczno-budowlanym jako bud nr 17-28		
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	- W ramach jednego zespołu budynków w zabudowie szeregowej – brak odstępu pomiędzy budynkami; - Odstęp pomiędzy zespołami budynków po przeciwległych stronach drogi wewnętrznej – 17m; - Odstęp pomiędzy szeregami budynków w całym przedsięwzięciu deweloperskim – od 5,40 m do 7,62m		
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	norma PN-ISO9836:2015-12, z uwzględnieniem art. 20 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% - środki własne Dewelopera, w tym środki udostępniane Deweloperowi poprzez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy na zasadach określonych w ustawie. <i>Uwaga: procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego może zmieniać się wraz z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego / zadania inwestycyjnego</i>		
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy		
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na	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		

	Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U z 2022 poz. 1341).	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rozliczenie ceny za nabycie przedmiotu umowy objętej przepisami Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nastąpi poprzez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na podstawie zawartej przez Dewelopera umowy otwarcia i prowadzenia tego rachunku. Zasady funkcjonowania zabezpieczenia środków nabywcy określają Rozdział 2 i Rozdział 3 ww. ustawy. W szczególności, zgodnie z art. 8 ustawy: 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Zapłata kwot na poczet ceny nabycia dokonywana będzie na wyodrębniony subrachunek (rachunek wirtualny) służący do ewidencji wpłat nabywcą, którego numer zostanie wskazany w umowie z nabywcą, a który będzie prowadzony przez bank w ramach mieszkaniowego rachunku powierniczego. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Warunkiem wypłaty środków z rachunku na rzecz dewelopera jest stwierdzenie przez bank ukończenia danego etapu realizacji określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego wskazanym w prospekcie informacyjnym. Wypłaty będą realizowane przez bank po spełnieniu określonych w ustawie wymogów, lecz nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej z Nabywcą. Wypłata ostatniej części ceny, obejmującej ostatni etap przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, nastąpi po zawarciu końcowej umowy przenoszącej własność, na podstawie udostępnionego bankowi wypisu aktu notarialnego.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Termin zakończenia	% kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego
	1. Budowa stanu „zero”	31.08.2024 (etap zakończony)	25%
	2. Budowa murów, schodów i stropu parteru	30.11.2024 (etap zakończony)	15%
	3. Budowa murów, schodów i stropu 1. piętra	31.03.2025 (etap zakończony)	20%
	4. Budowa stanu surowego otwartego, wraz z konstrukcją i pokryciem stropodachu	31.05.2025 (etap zakończony)	15%
	5. Budowa stanu surowego zamkniętego (bez drzwi zewnętrznych i bram garażowych na tym etapie, w celu uniknięcia przypadkowego uszkodzenia)	30.09.2025	15%
	6. Zakończenie budowy stanu deweloperskiego wraz z dopuszczeniem do użytkowania przez PINB	31.12.2025	10%
Uwaga: Poniesione przez Dewelopera przed rozpoczęciem inwestycji koszty zakupu gruntu nie stanowią odrębnego, samodzielnego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego			

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

	<i>lub zadania inwestycyjnego, lecz są stopniowo refinansowane przez Nabywców w kolejnych etapach budowy.</i>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, ceny wynikające z umów ulegną odpowiedniej zmianie z tego wynikającej. W takim przypadku, gdy po stronie Nabywcy powstanie obowiązek dopłaty, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty powiadomienia o powyższym obowiązku, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Sprzedaży. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno być złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie.
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	Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy: dokumentowanej aktem notarialnym w następujących przypadkach: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadkach określonych w art. 41 ust. 7, 8 ustawy: a) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; b) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Ponadto, zgodnie z art. 44 ustawy: 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

	2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje – nie dotyczy 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. – nie dotyczy (przedsięwzięcie / zadanie inwestycyjne nie obejmuje lokali użytkowych)	
II. W biurze firmy Dream Houses Development Sp. z o.o. osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej lub innej umowy odpowiednio do zakresu umowy mogą zapoznać się z: <u>(uwaga: pozycje wykreślone nie mają zastosowania dla przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego / zadania inwestycyjnego)</u> 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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; 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 zobowiązaniu 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 zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

IV. 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, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843). 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. – **nie dotyczy ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach**

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA – ZADANIE INWESTYCYJNE C - BUDYNEK 16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł brutto – cena domu jednorodzinnego 10 000 zł brutto – cena udziału 1/34 części we współwłasności drogi wewnętrznej	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	 zł / m ²	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	do 30.06.2026 roku	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się	Liczba kondygnacji	3 (trzy)
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna, murowana, dachy płaskie (stropodachy).

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	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Patrz załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego
	Liczba lokali w budynku	1 (dom jednorodzinny, jednolokalowy)
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 m.p./budynek, w tym co najmniej 1 m.p. w garażu, zgodnie z planem budynku stanowiącym załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, prąd, gaz, światłowód
	Dostęp do drogi publicznej	Tak – dostęp do ul. Ogrodowej, za pośrednictwem drogi wewnętrznej realizowanej na dz. 790;
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa – patrz powyżej Układ pomieszczeń – patrz załącznik nr 5 do prospektu informacyjnego (plan budynku) Standard prac wykończeniowych - patrz załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do reprezentacji dewelopera

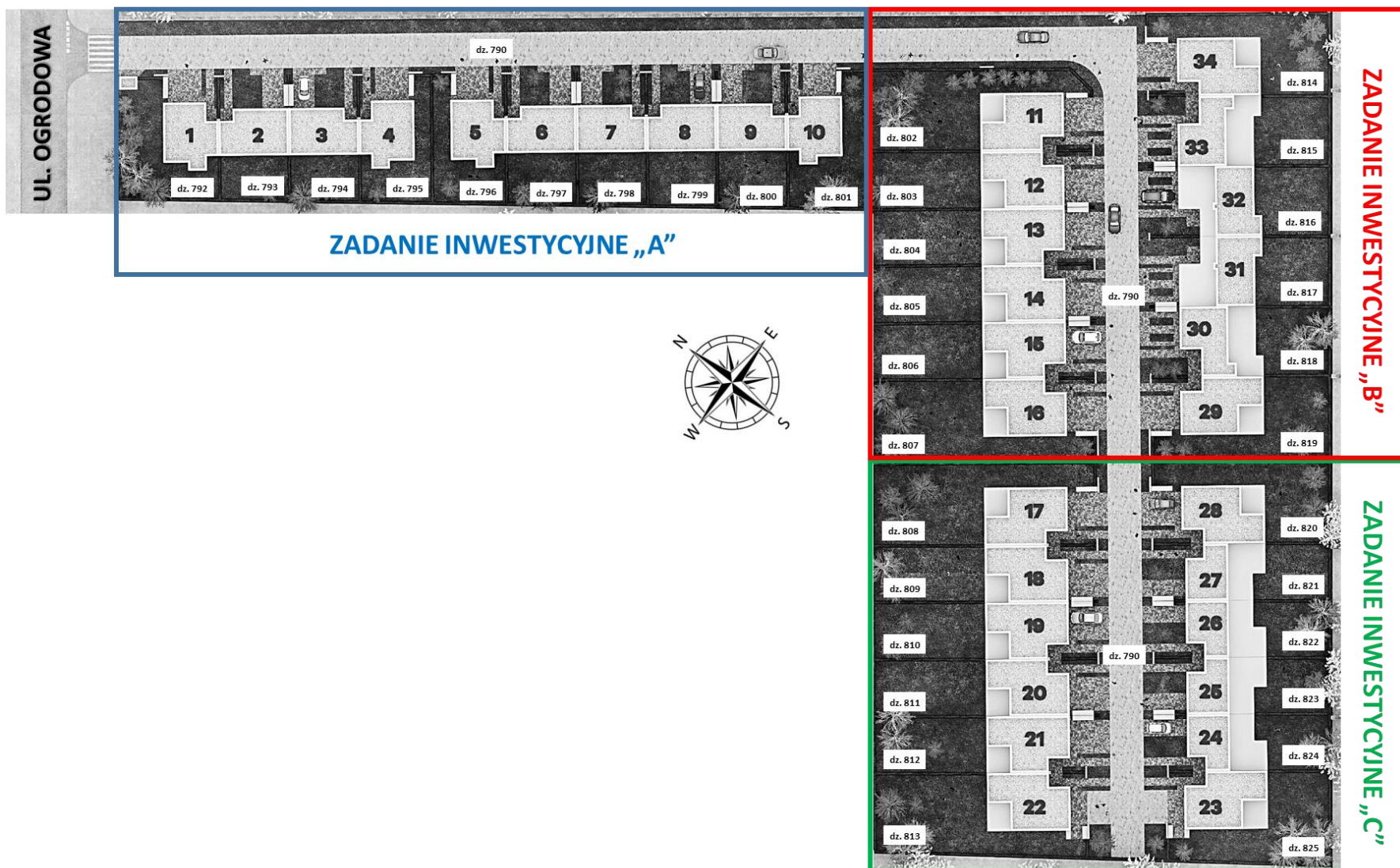
Dream Houses Development Sp. z o.o.
Pełnomocnik Spółki

Andrzej Rakowski

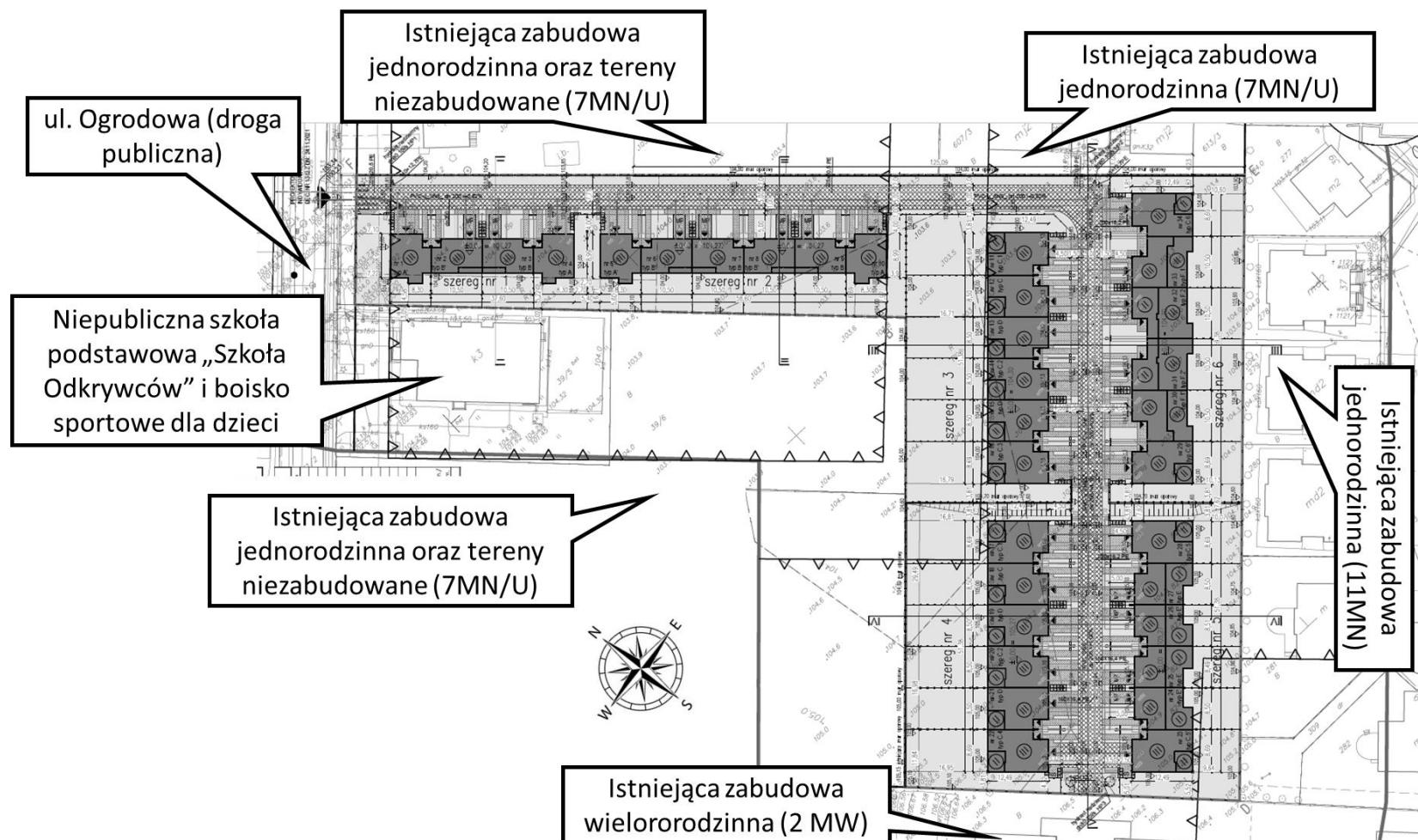
Załączniki do prospektu informacyjnego:

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

„Rezydencje Ogrodowa” - plan osiedla z zaznaczeniem domu jednorodzinnego objętego częścią indywidualną prospektu informacyjnego.



„Rezydencje Ogrodowa” - szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).



„Rezydencje Ogrodowa” - Zadanie Inwestycyjne C – wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Załącznik nr 3 do prospektu informacyjnego

/202[...]

REPERTORIUM A NR

AKT NOTARIALNY

Dnia [...] [...] dwa tysiące dwudziestego [...] roku ([...]-[...]202[...]), przed **GRZEGORZEM SIKORĄ/MACIEJEM SZCZĘSNYM/ KLAUDIĄ ZYCH** – Notariuszem w Piasecznie/ **MARTYNĄ KASPRZAK** – zastępcą notarialnym, zastępcą **MACIEJA SZCZĘSNEGO** – Notariusza w Piasecznie, w prowadzonej przez niego/nią Kancelarii Notarialnej, przy ulicy Puławskiej numer 45 lokal 48 – stawili się:

1. [...], PESEL: [...], według oświadczenia zamieszkały pod adresem: [...], legitymujący się dowodem osobistym nr [...], ważnym do dnia [...] roku, działający przy niniejszym akcie notarialnym w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **Dream Houses Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, dalej zwaną również „Spółką” (adres Spółki: 02-842 Warszawa, ulica Macieja Rataja nr 18, NIP: 9512402781, REGON: 363252200, kapitał zakładowy w wysokości 50.000 zł w całości opłacony), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie pod numerem KRS 0000591386, zgodnie z okazanym przy niniejszym akcie notarialnym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 685 ze zm.), sporządzonej przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego według stanu na dzień dzisiejszy, tj. [...] roku – jako Pełnomocnik Spółki umocowany do reprezentowania wymienionej Spółki na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii Notarialnej przez [...] dnia [...] roku, Repertorium A nr [...] / [...], którego wypis niniejszym okazuje, udzielonego przez Mariusza Bogdana Pęciaka – Prezesa Zarządu Spółki – uprawnionego do samodzielnej reprezentacji Spółki,
2. [...], córka [...] i [...], stan cywilny: [...], PESEL: [...], według oświadczenia zamieszkała pod adresem: [...], legitymująca się dowodem osobistym nr [...], ważnym do dnia [...] roku,
3. jej mąż – [...], syn [...] i [...], stan cywilny: [...], PESEL: [...], według oświadczenia zamieszkały pod adresem: [...], legitymujący się dowodem osobistym nr [...], ważnym do dnia [...] roku.

Tożsamość Stawających **Notariusz/zastępca notarialny** stwierdził na podstawie okazanych – wyżej powołanych – dowodów osobistych, podane stany cywilne – na podstawie oświadczeń, zaś umocowanie Stawającego ad 1 do działania w imieniu Spółki, **Notariusz/zastępca notarialny** stwierdził na podstawie powołanego dokumentu. -----

[...] oświadczą, że: -----

- 1) dane zawarte w powołanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców – nie uległy żadnym zmianom, -----
- 2) udzielone mu pełnomocnictwo do chwili obecnej nie wygasło, nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie, -----
- 3) nie zachodzą jakiegokolwiek okoliczności wyłączające prawidłowe jego umocowanie do reprezentowania wymienionej osoby prawnej i skutecznego złożenia oświadczeń w imieniu i na rzecz reprezentowanej Spółki, zawartych w niniejszym akcie notarialnym, -----
- 4) zgodnie z treścią wewnętrznego zarządzenia Zarządu Spółki Zarząd Spółki każdorazowo wydaje akceptację (w zakresie całkowitej ceny przedmiotu umowy deweloperskiej), wyrażoną elektronicznie w wiadomości e-mail przez dowolnego członka Zarządu Spółki, za pośrednictwem osobistego adresu poczty elektronicznej tego członka Zarządu w domenie firmowej Spółki (tj. dhd.com.pl), przesłanej do Pełnomocnika i/lub notariusza dokumentującego daną czynność; w dniu [...]202[...].r. ([...] dwa tysiące dwudziestego [...] roku), z adresu poczty elektronicznej Mariusza Bogdana Pęciaka – Prezesa Zarządu Spółki (mariusz.peciak@dhd.com.pl) został wysłany na adres poczty elektronicznej Pełnomocnika ([\[...\]@dhd.com.pl](mailto:[...]@dhd.com.pl)), mail o następującej treści: „Niniejszym akceptuję warunki finansowe dla umowy deweloperskiej dla Budynku nr [...] (działka nr [...]) na Osiedlu Rezydencje Ogrodowa oraz udziału 1/34 część w drodze wewnętrznej dz. 790 – wartość umowy deweloperskiej [...] zł”, na potwierdzenie czego okazuje przy niniejszym akcie notarialnym wydruk powyższego

maila z poczty elektronicznej Pełnomocnika.-----

Spółka pod firmą: Dream Houses Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zwana jest również w treści niniejszego aktu notarialnego „**Deweloperem**”, „**Sprzedającym**” lub „**Stroną Sprzedającą**”, [...] działający w imieniu spółki pod firmą: Dream Houses Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zwany jest również w treści niniejszego aktu notarialnego „**Przedstawicielem Dewelopera**”, zaś [...] zwany/i jest/są również w treści niniejszego aktu notarialnego „**Nabywcą**”.

UMOWA DEWELOPERSKA

1. ARTYKUŁ – OŚWIADCZENIA STRON

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

- 1) Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00257855/6 dla nieruchomości gruntowej położonej w Józefosławiu, w obrębie 0019 (zero zero dziewiętnaście), Józefosław, w gminie Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, w województwie mazowieckim, oznaczonej jako działki nr: 790 (siedemset dziewięćdziesiąt), 792 (siedemset dziewięćdziesiąt dwa), 793 (siedemset dziewięćdziesiąt trzy), 794 (siedemset dziewięćdziesiąt cztery), 795 (siedemset dziewięćdziesiąt pięć), 796 (siedemset dziewięćdziesiąt sześć), 797 (siedemset dziewięćdziesiąt siedem), 798 (siedemset dziewięćdziesiąt osiem), 799 (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć), 800 (osiemset), 801 (osiemset jeden), 802 (osiemset dwa), 803 (osiemset trzy), 804 (osiemset cztery), 805 (osiemset pięć), 806 (osiemset sześć), 807 (osiemset siedem), 808 (osiemset osiem), 809 (osiemset dziewięć), 810 (osiemset dziesięć), 811 (osiemset jedenaście), 812 (osiemset dwanaście), 813 (osiemset trzynaście), 814 (osiemset czternaście), 815 (osiemset piętnaście), 816 (osiemset szesnaście), 817 (osiemset siedemnaście), 818 (osiemset osiemnaście), 819 (osiemset dziewiętnaście), 820 (osiemset dwadzieścia), 821 (osiemset dwadzieścia jeden), 822 (osiemset dwadzieścia dwa), 823 (osiemset dwadzieścia trzy), 824 (osiemset dwadzieścia cztery), 825 (osiemset dwadzieścia pięć), o łącznym obszarze 1,1871 ha (jeden cały i jeden tysiąc osiemset siedemdziesiąt jeden tysięcznych hektara), dla której sposób korzystania został określony jako: „Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy” i „R – grunty orne”, zwanej dalej również „**Nieruchomością**”; działka nr 790 zwana będzie dalej „**Drogą Wewnętrzną**”, zaś działka nr [...] zwana dalej będzie również „**Działką**” -----
- 2) w dziale II księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą: Dream Houses Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 363252200, KRS: 0000591386),-----
- 3) w działach I-Sp, III i IV księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 nie figurują żadne wpisy.

POWYŻEJ PRZEDSTAWIONY JEST OBECNY STAN WPISÓW I WZMIANEK W KSIĘDZE WIECZYSTEJ; Z UWAGI NA PROCES INWESTYCYJNY W KSIĘDZE WIECZYSTEJ MOGĄ POJAWIĆ SIĘ NASTĘPUJĄCE WPISY:

- 1) w dziale III księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 wpisane są: -----
 - a) *roszczenia osób trzecich wynikające z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich,*
 - b) *nieodpłatne i ustanowione na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów,*-----
- 2) w dziale I-Sp księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 nie figurują żadne wpisy,
- 3) w dziale IV księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 wpisane są:
 - a) *hipoteka umowna łączna do kwoty [...] zł ([...] złotych), na rzecz [...] S.A. z siedzibą w [...], w celu zabezpieczenia kapitału kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów wynikających z umowy kredytu nr [...] z dnia [...] roku,*-----
 - b) *roszczenie banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki, dla zabezpieczenia spłaty kredytu, z adnotacją, że hipoteka będzie obciążała Działkę, której właścicielami będą osoby trzecie,*-----
 - c) *hipoteka umowna łączna do kwoty [...] ([...] złotych), na rzecz administratora hipoteki: spółki pod firmą [...] z siedzibą w [...], działającej w imieniu własnym, lecz na rachunek każdego z każdorazowych obligatariuszy posiadających obligacje, na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności każdego z każdorazowych obligatariuszy, w tym przyszłych, wobec emitenta, tj. spółki pod firmą Dream Houses Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wynikających z obligacji zatwierdzonych przez zarząd emitenta uchwałą nr [...] z dnia [...] w sprawie emisji obligacji serii [...].*-----

W celu potwierdzenia powyższych oświadczeń Przedstawiciel Dewelopera załącza do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6, wydany w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 146), posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Centralę, w dniu dzisiejszym, tj. [...] roku, o godz.: [...], na wniosek o sygnaturze: EUKW/[...]/[...]/[...].

W RAZIE EWENTUALNEGO ZAŁOŻENIA DLA DZIAŁKI NR 790 STANOWIĄCEJ DROGĘ WEWNĘTRZNĄ NOWEJ KSIĘGI WIECZYTEJ W TRAKCIE REALIZACJI INWESTYCJI, PO JEJ ODŁĄCZENIU Z WYŻEJ WSKAZANEJ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA5M/000257855/6, DO TREŚCI UMOWY DEWELOPERSKIEJ DODAJE SIĘ ART. 1.2. ZAWIERAJĄCY OŚWIADCZENIA PRZEDSTAWICIELA DEWELOPERA DOTYCZĄCE TREŚCI NOWOZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYTEJ DLA DROGI WEWNĘTRZNEJ ORAZ ODPOWIEDNIO ZMIENIA SIĘ NUMERACJĘ DALSZYCH USTĘPÓW W ARTYKULE 1.

- 1.2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----
- 1) ujawnione w dziale I-O księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 działki powstały z podziału dawnych działek nr: 38/15 i 38/16, uwidocznionego na mapie wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, prowadzonego przez Starostę Piaseczyńskiego, dnia 16 lutego 2022 roku, identyfikator ewidencyjny P.1418.2022.946, -----
 - 2) powyższy podział zatwierdzony został ostateczną i prawomocną decyzją Nr G-36/22, wydaną z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno dnia 21 marca 2022 roku, znak: GGG.6831.1.36.2022.AM – z której wynika, że powyższy podział zatwierdzony został pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału, które nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej zostanie ustanowienia służebność drogowa polegająca na zapewnieniu do niej dostępu; za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.
- 1.3. Przedstawiciel Dewelopera powołuje się na wyrys z mapy ewidencyjnej oraz wypis z rejestru gruntów, wspólny nr kancelaryjny: GEK.6621.2.1124.2024, sporządzone według stanu na dzień 21 lutego 2024 roku, wydane z upoważnienia Starosty Piaseczyńskiego – z których wynika, między innymi że:
- 1) oznaczenie ewidencyjne działek nr: 790 i 792÷ 825 – nie uległo zmianie, -----
 - 2) w mierze wyrażonej w hektarach, obszar działki nr 790 wynosi – 0,2245 ha, zaś działki nr [...] – 0,[...] ha. -----
- 1.4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----
- 1) reprezentowana przez niego Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) – na potwierdzenie czego powołuje się na wydruk z Portalu Podatkowego prowadzonego przez Ministerstwo Finansów dostępnego pod następującym linkiem: <http://www.finanse.mf.gov.pl/pp/wyszukiwarki> (w zakładce „sprawdzenie statusu podmiotu w VAT”), z którego wynika, że podmiot o podanym identyfikatorze podatkowym NIP 9512402781 jest zarejestrowany jako podatnik VAT czynny, zgodnie z zapytaniem złożonym dnia [...] roku,
 - 2) Spółka jest deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177 ze zm.), zwanej dalej także „Ustawą Deweloperską”, a umowa objęta niniejszym aktem notarialnym (dalej zwana również: „Umową Deweloperską”), zawierana jest w celu zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności i przeniesienia na Nabywcę prawa o którym mowa w art. 2 Ustawy Deweloperskiej, tj. prawa własności działki gruntu zabudowanej jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z budynku mieszkalnego przez Nabywcę, -----
 - 3) w zakresie czynności objętych niniejszym aktem notarialnym reprezentowana przez niego Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 931 ze zm.), a sprzedaż będzie opodatkowana podatkiem od towarów i usług oraz nie będzie od tego podatku zwolniona,
 - 4) w stosunku do Dewelopera nie toczy się postępowanie upadłościowe określone w ustawie z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 1520 ze zm.), jak również nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości Dewelopera, -----
 - 5) Deweloper nie ma żadnych zaległości podatkowych, a także zaległości z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne lub opłat za korzystanie ze środowiska, -----
 - 6) stosownie do §21 ust. 2 umowy Spółki, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii Notarialnej przez Notariusza Grzegorza Sikorę dnia 30 listopada 2015 roku, Repertorium A nr 546/2015 – zbycie nieruchomości przez Dewelopera nie wymaga uchwały

Wspólników, -----

- 7) w związku z tym, że rozpoczęcie sprzedaży i zawieranie umów deweloperskich rozpoczęło się po dniu 01 lipca 2022 roku, do Umowy Deweloperskiej oraz do Przedsięwzięcia Deweloperskiego opisanego w art. 1.6 poniżej stosuje się przepisy Ustawy Deweloperskiej wskazanej w pkt 2) powyżej.

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

- 1) właścicielem Nieruchomości Deweloper stał się na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 września 2021 roku, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej Kancelarii Notarialnej przez Notariusza Macieja Szczęsnego, Repertorium A nr 8439/2021, -----
- 2) nabycia udokumentowanego powołaną wyżej umową Deweloper nie dokonał od Skarbu Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego, -----
- 3) ujawnione w dziale I-O księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 wzmianki o wnioskach dotyczą zmiany sposobu korzystania z Nieruchomości i/lub Drogi Wewnętrznej w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego I/LUB ujawniona w dziale I-O księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 wzmianka o wniosku dotycząc odłączenia z tej księgi wieczystej Drogi Wewnętrznej i założenia dla niej nowej księgi wieczystej, -----
- 4) ujawnione w dziale III księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 wzmianki o wnioskach dotyczą wpisu roszczeń na rzecz osób trzecich, wynikających z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich (powyższe wzmianki o wnioskach nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy), a także wpisu ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorcy – spółki pod firmą: Polska Spółka Gazownictwa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie (REGON 142739519, KRS 0000374001) – o treści zgodnej z §3.1 oświadczenia o ustanowieniu służebności przesyłu z dnia 13 lutego 2024 roku, udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym przez Piotra Huziuka – Notariusza w Warszawie, Rep. A nr 3994/2024; wypis powołanego aktu został okazany przy niniejszym akcie notarialnym, -----
- 5) figurujące w dziale IV księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 wzmianki dotyczą wpisu roszczeń o ustanowienie hipoteki, przy czym wzmianki te nie dotyczą Działki ani Budynku będącego przedmiotem niniejszej umowy, -----
- 6) figurująca w dziale IV księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 wzmianka dotyczy wpisu hipoteki umownej łącznej do kwoty [...] zł ([...] złotych), na rzecz [...] S.A. z siedzibą w [...], w celu zabezpieczenia kapitału kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów wynikających z umowy kredytu nr [...] z dnia [...] roku, przy czym dokument z dnia [...] stanowiący Załącznik nr 5 do niniejszej umowy zawiera zgodę / zobowiązanie [...] S.A. z siedzibą w [...] do udzielenia zgody na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę własności Działki wraz z Budynkiem oraz udziału we współwłasności Drogi Wewnętrznej, -----
- 7) figurująca w dziale IV księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 wzmianka dotyczy wpisu hipoteki umownej łącznej do kwoty [...] zł ([...] złotych) na rzecz administratora hipoteki: spółki pod firmą [...] z siedzibą w [...], działającej w imieniu własnym, lecz na rachunek każdego z każdorazowych obligatariuszy posiadających obligacje, na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności każdego z każdorazowych obligatariuszy, w tym przyszłych, wobec emitenta, tj. spółki pod firmą Dream Houses Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wynikających z obligacji zatwierdzonych przez zarząd emitenta uchwałą nr [...] z dnia [...] w sprawie emisji obligacji serii [...], przy czym dokument z dnia [...] stanowiący Załącznik nr 5 do niniejszej umowy zawiera zgodę / zobowiązanie administratora hipoteki: spółki pod firmą [...] z siedzibą w [...] do udzielenia zgody na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę własności Działki wraz z Budynkiem oraz udziału we współwłasności Drogi Wewnętrznej, -----
- 8) w opisanym wyżej stanie prawnym Działki i Drogi Wewnętrznej nie zaszły żadne zmiany, powodujące utratę przez Dewelopera ich własności – w całości bądź w części, -----
- 9) Działka i Droga Wewnętrzna nie są położone na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 485 ze zm.), -----
- 10) Działka i Droga Wewnętrzna nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu, ani decyzją wydaną w trybie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 1356), -----
- 11) na Działce i Drodze Wewnętrznej nie znajdują się śródlądowe wody stojące w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 1478 ze zm.), -----
- 12) poza opisanymi wyżej służebnościami, prawami użytkowania, roszczeniami i hipoteką umowną łączną do kwoty [...] zł ([...] tysięcy złotych), na rzecz [...] – Działka i Droga Wewnętrzna nie są obciążone żadnymi innymi prawami rzeczowymi ograniczonymi, w szczególności innymi hipotekami bądź innymi służebnościami, -----
- 13) poza roszczeniami osób trzecich wynikającymi z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich

oraz roszczeniami o ustanowienie hipoteki – Nieruchomość i Droga Wewnętrzna wolne są od wszelkich innych roszczeń osób trzecich i nie występują w stosunku do nich jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu; **powyższe roszczenia osób trzecich nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,** -----

- 14) **z zastrzeżeniem pkt 3) – 8) powyżej** oraz z wyjątkiem postępowań administracyjnych związanych z prawidłową realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego poniżej – nie toczy się żadne inne postępowanie administracyjne bądź sądowe, w szczególności postępowanie egzekucyjne bądź zabezpieczające dotyczące Nieruchomości i Drogi Wewnętrznej, -----
- 15) Deweloper znajduje się w nieprzerwanym i niezakłóconym posiadaniu Działki i Drogi Wewnętrznej – i nie toczą się żadne spory z właścicielami lub osobami władającymi sąsiadującymi nieruchomościami, które dotyczyłyby granic, imisji lub służebności, bądź innych praw związanych z opisanymi: Nieruchomością i Drogą Wewnętrzną, -----
- 16) działka nr 790 stanowi prywatną drogę wewnętrzną przeznaczoną wyłącznie do obsługi Osiedla Rezydencje Ogrodowa, obejmującego docelowo 34 (trzydzieści cztery) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, -----
- 17) Działka ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – ulicy Ogrodowej, przez Drogę Wewnętrzną.

1.6.

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

- 1) w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, na działkach nr: 790 oraz 792÷825 zrealizowany zostanie przez Dewelopera zespół 34 (trzydziestu czterech) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, wraz z urządzeniami budowlanymi, murami oporowymi, wewnętrzną instalacją gazową, drogą wewnętrzną oraz sieciami wewnętrznymi: wodociagową, kanalizacji sanitarnej, gazową i elektroenergetyczną (dalej: „**Osiedle Rezydencje Ogrodowa**” lub „**Przedsięwzięcie deweloperskie**”), przy czym na działce nr 790, realizowana będzie budowa drogi wewnętrznej obsługującej całe Przedsięwzięcie deweloperskie planowane do realizacji przez Dewelopera na Nieruchomości, -----
- 2) powyższe budynki budowane są na podstawie okazanej przy niniejszym akcie notarialnym ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr 1509/2022, wydanej z upoważnienia Starosty Piaseczyńskiego, dnia 23 września 2022 roku, nr rejestru: ARB.6740.490.2022.PK – w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę 34 (trzydziestu czterech) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej, wraz z urządzeniami budowlanymi, murami oporowymi, wewnętrzną instalacją gazową, drogą wewnętrzną oraz sieciami wewnętrznymi: wodociagową, kanalizacji sanitarnej, gazową i elektroenergetyczną na działkach ewidencyjnych nr: 790 oraz 792÷825, z obrębu 0019, Józefosław, przy ulicy Ogrodowej w Józefosławiu; postępowanie odwoławcze od powyższej decyzji zostało umorzone ostateczną w administracyjnym toku instancji decyzją Wojewody Mazowieckiego Nr 292/OPON/2023 z dnia 14 kwietnia 2023 roku, nr rejestru WI-I.7840.22.75.2022.MJ, od której to decyzji nie wpłynęła w terminie ustawowym skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Warszawa, wobec czego wyżej wskazaną decyzję Wojewody Mazowieckiego uznaje się za prawomocną w rozumieniu art. 16 §3 Kodeksu postępowania administracyjnego; powyższe potwierdza zaświadczenie wydane z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 czerwca 2023 roku, znak WI-I.7840.22.75.2022.MJ, -----
- 3) nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne dotyczące bądź związane z opisanymi wyżej decyzjami administracyjnymi; -----

kopia dokumentów powołanych w pkt 2) powyżej stanowi **Załącznik Nr 1** do niniejszego aktu notarialnego. -----

- 4) jako część Przedsięwzięcia deweloperskiego zostało wyodrębnione między innymi zadanie inwestycyjne C, w ramach którego na podstawie decyzji, o której mowa w pkt 2) powyżej, na części Nieruchomości, tj. działkach nr: od 808 do 813 oraz od 820 do 825 z obrębu 0019 Józefosław zostanie wybudowanych 12 (dwanaście) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej oraz odcinek drogi wewnętrznej wzdłuż przedmiotowego zespołu budynków na odpowiedniej części działki nr 790, mające zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzące całość architektoniczno-budowlaną (dalej: „**Zadanie Inwestycyjne C**”). -----

1.7.

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

- 1) w ramach procesu budowlanego Zadania Inwestycyjnego C na Osiedlu Rezydencje Ogrodowa, na działce nr [...] prowadzona jest budowa trzykondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, zwanego w niniejszym akcie notarialnym również „**Budynkiem**”, o powierzchni użytkowej – [...], [...] m² ([...] całe i [...] setnych metra kwadratowego); -----
budowa Osiedla Rezydencje Ogrodowa stanowi jedno Przedsięwzięcie deweloperskie, podzielone na trzy zadania inwestycyjne; -----
plan Osiedla Rezydencje Ogrodowa z usytuowaniem Działki, Budynku i Drogi Wewnętrznej stanowi **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu notarialnego, -----

- 2) Budynek wybudowany będzie zgodnie z planami stanowiącymi **Załącznik Nr 3** do niniejszego aktu notarialnego, -----
- 3) Opis założeń materiałowo-konstrukcyjnych, parametrów standardu Budynku oraz zakres prac, jakie w Budynku zostaną wykonane przez Dewelopera przed zawarciem umowy, o której mowa w art. 2.1 pkt 2) poniżej, zostały szczegółowo określone w prospekcie informacyjnym, stanowiącym **Załącznik Nr 4** do niniejszego aktu notarialnego. -----

1.8. [...] oświadczają, że: -----

- 1) pozostają w związku małżeńskim, -----
- 2) w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, to jest że w szczególności nie zawierali dotychczas żadnych umów majątkowych małżeńskich, -----
- 3) nabycia przedmiotu niniejszej umowy dokonają do majątku wspólnego, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, -----
- 4) posiadają środki finansowe lub zdolność kredytową, niezbędne na pokrycie wszystkich należności wynikających z niniejszej umowy, a także zobowiązują się do terminowego dokonywania wszelkich płatności według zasad określonych w umowie. -----

LUB

- 1) pozostają w związku małżeńskim, -----
- 2) w ich małżeństwie obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej wprowadzony na mocy umowy majątkowej małżeńskiej z dnia [...] udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez [...] – Notariusza w [...], Repertorium A nr [...] / [...], wypis którego to aktu notarialnego niniejszym okazują, -----
- 3) posiadają środki finansowe lub zdolność kredytową, niezbędne na pokrycie wszystkich należności wynikających z niniejszej umowy, a także zobowiązują się do terminowego dokonywania wszelkich płatności według zasad określonych w umowie. -----

LUB

- 1) pozostają/e stanu wolnego, -----
- 2) posiada/ją środki finansowe lub zdolność kredytową, niezbędne na pokrycie wszystkich należności wynikających z niniejszej umowy, a także zobowiązuje/a się do terminowego dokonywania wszelkich płatności według zasad określonych w umowie. -----

1.9. Nabywca oświadcza, że: -----

- 1) niniejszą umowę zawiera z Deweloperem jako osoba fizyczna, w celu niezwiązanym bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową, -----
- 2) przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego zapoznał się w oczekiwanym przez siebie zakresie z dokumentacją techniczną Budynku, jak również z projektem zagospodarowania Osiedla Rezydencje Ogrodowa, a także założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi oraz parametrami standardu wykończenia Budynku – i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń, -----
- 3) Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z: -----
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i Drogi Wewnętrznej,
 - b) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
 - c) pozwoleniem na budowę, -----
 - d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----
 - e) projektem budowlanym, -----
 - f) dokumentem potwierdzającym zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej; dokument ten stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszej umowy, -----
- 4) w dniu [...] r. ([...] dwa tysiące dwudziestego [...] roku) odebrał od Dewelopera na trwałym nośniku informacji w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią; prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część niniejszej umowy jako **Załącznik Nr 4**, -----

LUB

w dniu [...] r. ([...] dwa tysiące dwudziestego [...] roku) odebrał od Dewelopera na trwałym nośniku informacji w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią; zmiany informacji zawartych w prospekcie informacyjnym wraz z załącznikami odebrał w dniu [...] r. ([...] roku) poprzez przesłanie pocztą elektroniczną nowego prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, tj. w trybie art. 22 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część niniejszej umowy jako **Załącznik Nr 4**, -----

- 5) Deweloper przekazał mu szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia deweloperskiego – Zadanie Inwestycyjne C, w rozumieniu art. 5 pkt 7) oraz pkt 8) Ustawy Deweloperskiej, będącego przedmiotem niniejszej umowy, w tym Budynku będącego

przedmiotem niniejszej umowy, w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym. ---

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

- 1) w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem niniejszego aktu notarialnego, nie nastąpiły żadne zmiany w treści prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, -----

LUB

w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem niniejszego aktu notarialnego, nastąpiły zmiany w treści wzorca umowy deweloperskiej stanowiącego załącznik do prospektu informacyjnego, stanowiące jednocześnie zmianę treści prospektu informacyjnego, w postaci: -----

- a) zmiany [...] w sposób ujawniony w niniejszym akcie notarialnym, -----
b) zmiany [...] w sposób ujawniony w niniejszym akcie notarialnym, -----

ORAZ / LUB

w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem niniejszego aktu notarialnego, nastąpiły zmiany w zakresie informacji zawartych w prospekcie informacyjnym, w postaci: -----

- a) [...], -----
b) [...], -----

1.11. Nabywca wyraża zgodę na włączenie do treści niniejszej umowy zmian wskazanych w punkcie poprzedzającym w stosunku do odebranego w dniu [...] roku prospektu informacyjnego wraz z załącznikami. -----

Jeżeli w art. 1.10 nie są wskazywane zmiany – art. 1.11 w projektowanej postaci – wykreśla się. -----

1.12. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że do Przedsięwzięcia deweloperskiego – Zadanie Inwestycyjne C stosuje się środek ochrony, w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 6 pkt 1) w związku z art. 5 pkt 9) Ustawy Deweloperskiej. -----

1.13. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----

- 1) Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych naliczeń i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej „Fundusz”), -----
2) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej, a w przypadku, gdy zawarcie Umowy Deweloperskiej poprzedzone jest zawarciem umowy rezerwacyjnej, na podstawie której Nabywca wniósł opłatę rezerwacyjną na rachunek Dewelopera, podstawą wyliczenia wysokości składki jest również wartość wpłaty przekazującej wyżej wskazaną opłatę rezerwacyjną, dokonanej przez Dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie później niż w ciągu 7 dni od zawarcia Umowy Deweloperskiej, -----
3) składka stanowi iloczyn stawki procentowej 0,45 % (czterdzieści pięć setnych procenta) (stawka procentowa obowiązująca w dniu rozpoczęcia sprzedaży budynków w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego – Zadanie Inwestycyjne C oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej, -----
4) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy; składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, -----
5) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera; w zależności od rozwiązań technologicznych stosowanych przez Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy, spełnienie niniejszego obowiązku przez Dewelopera może następować poprzez zautomatyzowane pobieranie wpłat z rachunku Dewelopera przez Bank na poczet składki na Fundusz -----

1.14. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że: -----

- 1) zawarcie niniejszej Umowy Deweloperskiej zostało poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej, w rozumieniu art. 29 Ustawy Deweloperskiej, z dnia [...] roku, (dalej: „Umowa Rezerwacyjna”), ---
2) tytułem opłaty rezerwacyjnej Nabywca wpłacił na rzecz Dewelopera kwotę [...] zł ([...] złotych).

LUB

Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zawarcie niniejszej Umowy Deweloperskiej zostało poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej, w rozumieniu art. 29 Ustawy Deweloperskiej, z dnia [...] roku, (dalej: „Umowa Rezerwacyjna”), przy czym umowa rezerwacyjna nie przewidywała opłaty rezerwacyjnej LUB do dnia zawarcia niniejszej Umowy Deweloperskiej Nabywca nie wpłacił opłaty

rezerwacyjnej w żadnej kwocie. -----

LUB

Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że nie zawierali umowy rezerwacyjnej w rozumieniu art. 29 Ustawy Deweloperskiej. -----

2. ARTYKUŁ – PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się do: -----

- 1) wybudowania Budynku, opisanego w art. 1.7 niniejszej Umowy Deweloperskiej, zgodnie z powołaną w art. 1.6 pkt 2) decyzją Nr [...], -----
 - 2) zawarcia – w formie aktu notarialnego – umowy, na której podstawie przeniesione zostanie na rzecz Nabywcy, w drodze umowy sprzedaży: -----
 - a) prawo własności działki gruntu nr [...], z obrębu nr 0019, Józefosław, o obszarze [...] ha, zabudowanej Budynkiem, położonej w Józefosławiu, w gminie Piaseczno, w powiecie piaseczyńskim, w województwie mazowieckim, wchodzącej w skład Nieruchomości, ---
 - b) udział wynoszący $\frac{1}{34}$ (jedną trzydziestą czwartą) część w Drodze Wewnętrznej; -----
- po spełnieniu przez Nabywcę świadczenia pieniężnego na poczet ceny, w kwocie i terminach szczegółowo określonych w art. 3 i art. 4 poniżej oraz po odbiorze przez Nabywcę Budynku i Działki, o którym mowa w art. 6.1 i art. 6.2, a Nabywca zobowiązuje się do odbioru Budynku i Działki, o którym mowa w art. 6.1 i art. 6.2 oraz spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny, w kwocie, terminach i na zasadach szczegółowo określonych w art. 3 i art. 4 poniżej. -----

2.2. Stawający postanawiają, że zawarcie umowy, o której mowa w art. 2.1 pkt 2) powyżej (dalej: „Umowa Sprzedaży”), nastąpi w terminie wskazanym w prospekcie informacyjnym, to jest do dnia [...] r. ([...] roku). -----

2.3. Oświadczenia Nabywcy dotyczące sposobu nabycia: -----

Małżonkowie pozostający w ustroju wspólności ustawowej: -----

[...] i [...] małżonkowie [...] oświadczają, że nabycia Działki zabudowanej Budynkiem i udziału w Drodze Wewnętrznej, dokonają do majątku objętego wspólnością ustawową. -----

Nabywca pozostający w związku małżeńskim, bez wprowadzonego ustroju rozdzielności majątkowej (nabycie za fundusze osobiste, do majątku osobistego): -----

Nabywca oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim z [...], PESEL: [...], w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej oraz, że nabycia Działki zabudowanej Budynkiem i udziału w Drodze Wewnętrznej, dokona do majątku osobistego, za środki pochodzące z [...] (wskazanie źródła pochodzenia środków na nabycie zgodnie z katalogiem art. 33 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego).

LUB

Nabywca oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim z [...], PESEL: [...], w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej oraz, że nabycia Działki zabudowanej Budynkiem i udziału w Drodze Wewnętrznej, dokona do majątku osobistego, za środki pochodzące z tego majątku, co potwierdził/a jego/jej żona/mąż – [...], w oświadczeniu z dnia [...] roku, z podpisem notarialnie poświadczonym przez [...] – Notariusza w [...], Repertorium A nr [...] / [...], załączonym do niniejszego aktu notarialnego. -----

Osoby nie pozostające w związkach małżeńskich: -----

[...] i [...] oświadczają, że nabycia Działki zabudowanej Budynkiem i udziału w Drodze Wewnętrznej, dokonają na współwłasność w następujących udziałach: -----

- 1) [...] – w udziale wynoszącym [...] części, -----
- 2) [...] – w udziale wynoszącym [...] części. -----

Jeżeli Nabywcą jest jedna osoba nie pozostająca w związku małżeńskim – brak oświadczenia. Art. 2.3 w projektowanej postaci – wykreśla się. -----

Nabywca – jeden z małżonków pozostający w ustroju rozdzielności majątkowej: -----

Nabywca oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim z [...], PESEL: [...], w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej ustanowiony na mocy umowy majątkowej małżeńskiej z dnia [...] roku, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu [...] roku przez [...] – Notariusza w [...], Repertorium A nr [...], wypis którego to aktu notarialnego niniejszym okazuje. -----

Małżonkowie pozostający w ustroju rozdzielności majątkowej: -----

[...] i [...] małżonkowie [...] oświadczają, że w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej ustanowiony na mocy umowy majątkowej małżeńskiej udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym dnia [...] roku przez [...] – Notariusza w [...], Repertorium A nr [...], wypis którego to aktu notarialnego niniejszym okazują.-----

[...] i [...] oświadczają, że nabycia Działki zabudowanej Budynkiem i udziału w Drodze Wewnętrznej, dokonają na współwłasność w następujących udziałach: -----

- 1) [...] – w udziale wynoszącym [...] części,-----
- 2) [...] – w udziale wynoszącym [...] części.-----

- 2.4. Stawający postanawiają, że o terminie, czasie i miejscu zawarcia Umowy Sprzedaży – Deweloper zawiadomi Nabywcę z wyprzedzeniem co najmniej 7 (siedem) dni, w sposób określony w art. 8 niniejszego aktu notarialnego. -----
- 2.5. Stawający postanawiają, że Umowa Sprzedaży zostanie zawarta:-----
 - 1) nie wcześniej niż po spełnieniu przez Nabywcę całego świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera, w kwocie, terminach i na zasadach szczegółowo określonych w art. 3 i art. 4 poniżej oraz innych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, -----
 - 2) w terminie wskazanym przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami art. 2.4 powyżej.-----
- 2.6. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się sprzedać Nabywcy Działkę zabudowaną Budynkiem i udział w Drodze Wewnętrznej – w stanie wolnym od jakichkolwiek praw, długów oraz roszczeń osób trzecich, z zastrzeżeniem postanowień art. 2.7 ÷ 2.12 niniejszego aktu notarialnego.-----
- 2.7. Nabywca wyraża zgodę Deweloperowi na ustanowienie bezpłatnych i bezterminowych służebności przesyłu, służebności gruntowych lub praw użytkowania na Nieruchomości, w tym Działce oraz Drodze Wewnętrznej – na rzecz podmiotów dostarczających media – w celu umożliwienia dostępu do sieci, instalacji i przyłączy mediów oraz innych obiektów budowlanych niezbędnych do ich funkcjonowania odpowiednio dla danej sieci mediów, oraz wykonywania czynności związanych z ich budową, remontem, eksploatacją, usuwaniem awarii i konserwacją lub innych praw koniecznych dla prawidłowego funkcjonowania Osiedla Rezydencje Ogrodowa, w tym Budynku wraz z infrastrukturą. -----
Nabywca nie ma prawa podnoszenia jakichkolwiek roszczeń o zapłatę z tytułu ustanowienia służebności lub praw użytkowania.-----
- 2.8. Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na fakt, iż Deweloper może na realizację Przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym kolejnych zadań inwestycyjnych wyodrębnianych z Przedsięwzięcia deweloperskiego, zaciągać kredyty i pożyczki bankowe, emitować obligacje lub pozyskiwać inne formy finansowania (oprócz źródeł finansowania wskazanych w prospekcie informacyjnym, stanowiącym Załącznik nr 4 do umowy) i w związku z tym wyraża zgodę na ustanowienie na Nieruchomości, w tym Działce oraz Drodze Wewnętrznej – hipoteki w dziale IV na rzecz – odpowiednio do formy pozyskania finansowania – banku, innej instytucji finansującej, szeregu wierzycieli (obligatariuszy) lub podmiotu działającego na ich rachunek (administratora zabezpieczeń) i/lub zmiany obecnie istniejącej hipoteki, w celu zabezpieczenia spłaty udzielonego finansowania, na cały okres trwania umowy kredytowej. W ramach powyższej zgody dopuszcza się również ustanowienie hipoteki lub kolejnych hipotek o dowolnej kolejności miejsc hipotecznych. Jednocześnie Przedstawiciel Dewelopera zapewnia, że w dacie ustanowienia/zmiany hipoteki odpowiednio dla każdej z hipotek Deweloper będzie dysponował dokumentem potwierdzającym zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej. Ponadto Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się doręczyć Nabywcy, zgodnie z postanowieniami art.8 poniżej – w kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza – dokument potwierdzający zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia złożenia wniosku wieczystoksięgowego o wpis lub zmianę danej hipoteki w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, w tym Działki lub Drogi Wewnętrznej.-----
- 2.9. Z zastrzeżeniem postanowień art. 2.12 poniżej – Stawający postanawiają, że w Umowie Sprzedaży – może zostać ustanowiona bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie wybudowania i utrzymywania urządzeń i instalacji przesyłowych na rzecz każdorazowego właściciela pozostałych działek wchodzących w skład Nieruchomości, wszystkich lub ich części, uprawniająca każdorazowego właściciela pozostałych działek wchodzących w skład Nieruchomości, jako nieruchomości władnych do utrzymywania w Działce urządzeń i instalacji przesyłowych, z prawem swobodnego do nich dostępu w celu dokonywania wszelkich czynności związanych z ich modernizacją, remontami i usuwaniem awarii.
- 2.10. W przypadku gdyby służebność gruntowa o której mowa w art. 2.9 powyżej została ustanowiona,

- Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się zapewnić każdoczesnemu właścicielowi Działki bezterminową i nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie wybudowania i utrzymywania urządzeń i instalacji przesyłowych przez pozostałe działki wchodzące w skład Nieruchomości, tj. wszystkie działki lub część działek, stosownie do przebiegu urządzeń i instalacji podziemnych niezbędnych do prawidłowego korzystania z Budynku i Działki. Odpowiednie zapisy ustanawiające opisane wyżej służebności na rzecz każdoczesnego właściciela Działki zawierać będą umowy sprzedaży prawa własności pozostałych działek wchodzących w skład Nieruchomości. -----
- 2.11. Nabywca nie będzie żądać zwolnienia Działki oraz Drogi Wewnętrznej spod służebności na nich ustanowionych zgodnie z postanowieniami zawartymi w ustępach poprzedzających, po zawarciu Umowy Sprzedaży. Zobowiązanie powyższe potwierdzone zostanie postanowieniami Umowy Sprzedaży.--
- 2.12. Nabywca zwolniony będzie ze zobowiązania do obciążenia Działki lub Drogi Wewnętrznej służebnościami opisanymi w ustępach poprzedzających w takim zakresie, w jakim zostaną one ustanowione przed zawarciem Umowy Sprzedaży. Nabywca wyraża zgodę na ustanowienie przez Dewelopera na Działce oraz Drodze Wewnętrznej służebności/praw użytkowania opisanych postanowieniami art. 2.7 i art.2.9 powyżej przed zawarciem Umowy Sprzedaży.-----
- 2.13. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że wraz z zawarciem przez Dewelopera umowy sprzedaży pierwszego udziału we współwłasności **Drogi Wewnętrznej** – w celu usprawnienia zarządzania i utrzymania części wspólnych Osiedla Rezydencje Ogrodowa przez wszystkich mieszkańców tego osiedla – może zostać określony umowny sposób zarządu **Drogą Wewnętrzną** jako nieruchomością (rzeczą) wspólną. Przedmiotem umowy o określającej sposób zarządu może być w szczególności określenie zasad rozporządzania i zwykłego zarządu rzeczą wspólną w sposób odmienny od przepisów art. 199 i 201 Kodeksu cywilnego o współwłasności (tj. obniżenie progów większościowych potrzebnych do wyrażenia zgody na określone czynności odnoszące się do rzeczy wspólnej), jak również wskazanie podmiotu pełniącego funkcję zarządcy nieruchomości. Jednocześnie Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zapewnia, iż w razie wskazania w ramach powyższej umowy konkretnego podmiotu pełniącego funkcję zarządcy nieruchomości dla **Drogi Wewnętrznej**, podmiot ten nie będzie pozostawał w jakiegokolwiek zależności osobowej, kapitałowej lub zarządczej od Dewelopera, a czynności zarządcze będą wykonywane przez ten podmiot nieodpłatnie lub na warunkach rynkowych. W szczególności oznacza to, iż podmiotem tym może być powołane odrębnie stowarzyszenie mieszkańców osiedla, w którym Deweloper nie będzie uczestniczył, bądź profesjonalny zarządca nieruchomości, zaś ewentualne dalsze zmiany w zakresie zarządcy **Drogi Wewnętrznej** będą mogły zostać podjęte przez ogół współwłaścicieli nieruchomości na zasadach określonych w wyżej wskazanej umowie określającej sposób zarządu. Rozwiązanie opisane w niniejszym ustępie nie stanowi zobowiązania Dewelopera, jako że jego wdrożenie jest uzależnione w szczególności od zainteresowania powołaniem stowarzyszenia mieszkańców osiedla przez ogół nabywców Osiedla Rezydencje Ogrodowa.-----
- 2.14. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że wraz z zawarciem Umowy Sprzedaży w zakresie odnoszącym się do udziału we współwłasności **Drogi Wewnętrznej**, Nabywca udzieli Deweloperowi prawa do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane, obejmującego zgodę na dysponowanie tą działką na cele budowlane w rozumieniu art. 32 ust. 4 pkt. 2) ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2021r., poz. 2351 ze zm.) oraz zawierającego upoważnienie dla Dewelopera do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością, jak również upoważnienie do występowania o wszelkie niezbędne uzgodnienia, warunki, opinie, postanowienia i decyzje niezbędne do złożenia kompletnego wniosku o pozwolenie na budowę w zakresie dalszych obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do funkcjonowania Osiedla Rezydencje Ogrodowa według założeń i projektu Dewelopera, a także odbioru decyzji i postanowień w sprawie pozwolenia na budowę, przy czym: -
- 1) powyższe ograniczone zostanie do dokonywania na **Drodze Wewnętrznej** naniesień i budowy obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do zapewnienia dojazdu, dojazdu i zasilenia w media pozostałych zadań inwestycyjnych realizowanych na Nieruchomości, w tym występowania o ewentualne decyzje zamiennie dla pozwoleń na budowę już uzyskanych; -----
 - 2) z zakresu udzielonego prawa wykluczone zostanie zaciąganie jakichkolwiek zobowiązań o charakterze finansowym, za wyjątkiem kosztów wynikających z opłat administracyjnych, skarbowych, sądowych, itp., które w całości pokrywać będzie Deweloper. -----
- 2.15. Nabywca oświadcza, że w stosunku do pozostałych działek ujawnionych w dziale I-O księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6, nie będących przedmiotem Umowy Deweloperskiej – nie zachowuje żadnych roszczeń i wyraża zgodę na ich odłączenie i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych bez przenoszenia wpisu roszczenia, o którym mowa w art. 10 niniejszego aktu notarialnego albo na wykreślenie powyższego roszczenia z ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości. -----
- 2.16. Nabywca wyraża zgodę na odłączenie z księgi wieczystej nr WA5M/00257855/6 działki nr 790, stanowiącej Drogę Wewnętrzną i założenie dla niej nowej księgi wieczystej w dowolnym momencie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

3. ARTYKUŁ – CENA

- 3.1. Z zastrzeżeniem postanowień art. 3.2 i 3.3 niniejszej Umowy Deweloperskiej, cena **Działki zabudowanej Budynkiem** oraz udziału wynoszącego $\frac{1}{34}$ (jedna trzydziesta czwarta) część w **Drodze Wewnętrznej** jest stała i wynosi [...] zł ([...] złotych) brutto (dalej: „Cena”); na Cenę składa się:-----
- 1) cena brutto Działki zabudowanej Budynkiem w kwocie [...] zł ([...] złotych) brutto, -----
 - 2) cena brutto udziału wynoszącego $\frac{1}{34}$ (jedna trzydziesta czwarta) część w Drodze Wewnętrznej w kwocie **10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) brutto**; -----
- w określonych powyżej kwotach zawiera się należny podatek od towarów i usług (VAT). -----
- 3.2. W razie zmiany stawki podatku VAT, zgodnie ze stosownymi aktami prawnymi, Cena ulegnie również odpowiedniej zmianie, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w art. 3.3 poniżej. -----
- 3.3. Stawający postanawiają, że w przypadku opisanym w art. 3.2 powyżej, gdy po stronie Nabywcy powstanie obowiązek dopłaty, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, w terminie **30 (trzydzieści)** dni od daty powiadomienia o powyższym obowiązku, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Sprzedaży. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno być złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie. Zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę nastąpi w terminie **30 (trzydzieści)** dni licząc od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym oraz – jeśli przedmiot umowy został już wydany Nabywcy – od dnia jego zwrotnego wydania Deweloperowi. Odstąpienie Nabywcy od umowy z powyższej przyczyny nie stanowi odstąpienia na skutek okoliczności, za które Deweloper ponosi odpowiedzialność. -----
- 3.4. W przypadku uchybienia przez Nabywcę terminowi płatności którejkolwiek z części Ceny, Deweloper może naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości ustawowej, liczone od kwoty, z której zapłatą Nabywca pozostaje w opóźnieniu, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać **równowartości 2% (dwóch procent) Ceny** określonej w art. 3.1 powyżej. W wypadku części Ceny, których termin płatności uzależniony jest od uprzedniego poinformowania Nabywcy o zakończeniu etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Zadania Inwestycyjnego, wyliczenie terminu, od którego Nabywca pozostaje w zaległości z zapłatą danej części Ceny następuje z uwzględnieniem terminu określonego w art. 4.6 poniżej. -----
- 3.5. Stawający zgodnie postanawiają, iż w przypadku dokonania przez Nabywcę nadpłaty z tytułu płatności poszczególnych rat, nadpłata zostanie zaliczona na poczet kolejnej wymagalnej wpłaty lub kolejnych wymagalnych wpłat. -----
- 3.6. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się do udostępnienia na wniosek Nabywcy dokumentów związanych z Nieruchomością, Działką lub Budynkiem, niezbędnych do uzyskania przez Nabywcę kredytu na zakup Działki zabudowanej Budynkiem. -----

4. ARTYKUŁ – HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

- 4.1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----
- 1) prace budowlane związane z przedmiotowym Przedsięwzięciem deweloperskim – Zadanie Inwestycyjne C – zostały rozpoczęte w dniu **05.07.2023r. (piątego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku)**,-----
 - 2) zakończenie budowy Budynku zgodnie z projektem informacyjnym planowane jest w terminie do dnia [...]r. ([...] roku); za dzień zakończenia budowy uważany będzie dzień uzyskania przez Dewelopera zaświadczenia potwierdzającego, że właściwy organ administracji budowlanej zawiadomiony został o zakończeniu budowy i nie zgłosił sprzeciwu co do przystąpienia do użytkowania Budynku lub dzień, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Budynku stanie się ostateczna w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego. -----
- 4.2. Przedstawiciel Dewelopera, zgodnie z dyspozycją art. 24 Ustawy Deweloperskiej oświadcza, że Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie Inwestycyjne C zostanie zrealizowane według harmonogramu określonego w projekcie informacyjnym, stanowiącym **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy. -----
- 4.3. *Przedstawiciel Dewelopera niniejszym informuje Nabywcę w sposób zgodny z dyspozycją art. 8 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy Deweloperskiej w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego – Zadanie Inwestycyjne C – zakończone zostały następujące etapy tego zadania inwestycyjnego, spośród etapów zdefiniowanych w harmonogramie określonym w projekcie informacyjnym, o którym mowa w art. 4.2. powyżej: -----*
- 1) *Etap 1 – stanowiący 25% kosztów zadania inwestycyjnego; -----*
- (itd., stosownie do zakończonych etapów). -----*

LUB

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy Deweloperskiej żaden etap Zadania Inwestycyjnego C nie został jeszcze zakończony. -----

4.4. Nabywca uiścił tytułem opłaty rezerwacyjnej **dotychczas kwotę [...] zł ([...] złotych)**, co Przedstawiciel Dewelopera niniejszym potwierdza, ze skutkiem pokwitowania, przy czym kwota ta zostanie zaliczona na poczet ceny określonej w art. 3.1 niniejszego aktu notarialnego; Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dzisiejszego do przekazania opłaty rezerwacyjnej na indywidualny subrachunek Nabywcy, o którym mowa w art. 4.8 niniejszego aktu notarialnego.-----

LUB

Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że Nabywca nie uiścił dotychczas żadnych należności na poczet Ceny, w tym także z tytułu opłaty rezerwacyjnej. -----

4.5. Całą pozostałą część Ceny / Całą Cenę – w kwocie **[...] zł ([...] złotych)** – Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi – w następujący sposób:-----

1) kwotę **[...] zł ([...] złotych)**, tj. kwotę nie przekraczającą w ujęciu procentowym części Ceny adekwatnej do już zakończonych etapów Zadania Inwestycyjnego B, zgodnie z oświadczeniem Dewelopera zawartym w art. 4.3. powyżej – **w terminie do dnia [...]r. ([...] dwa tysiące dwudziestego [...] roku)**,

W zależności od zaawansowania realizacji danego Zadania Inwestycyjnego, pkt. 1 powyżej usuwa się (w razie niezakończenia żadnego z etapów do dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej) lub usuwa się odpowiednie punkty spośród pkt. 2-7 poniżej, odnoszące się do etapów, które do dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej są już zakończone.-----

2) kwotę **[...] zł ([...] złotych)** – po uprzednim zakończeniu Etapu nr 1 określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego C, planowanego do zakończenia zgodnie z prospektem informacyjnym do dnia [...] i po powiadomieniu Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu Etapu nr 1 z uwzględnieniem postanowień art. 4.6 poniżej; powyższa kwota stanowi 25% (dwadzieścia pięć procent Ceny pomniejszonej o uiśconą już przez Nabywcę kwotę [...] zł ([...] złotych), -----

3) 15% (piętnaście procent) Ceny, tj. kwotę **[...] zł ([...] złotych)** – po uprzednim zakończeniu Etapu nr 2 określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego C, planowanego do zakończenia zgodnie z prospektem informacyjnym do dnia [...] i po powiadomieniu Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu Etapu nr 2 z uwzględnieniem postanowień art. 4.6 poniżej, -----

4) 20% (dwadzieścia procent) Ceny, tj. kwotę **[...] zł ([...] złotych)** – po uprzednim zakończeniu Etapu nr 3 określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego C, planowanego do zakończenia zgodnie z prospektem informacyjnym do dnia [...] i po powiadomieniu Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu Etapu nr 3 z uwzględnieniem postanowień art. 4.6 poniżej, -----

5) 15% (piętnaście procent) Ceny, tj. kwotę **[...] zł ([...] złotych)** – po uprzednim zakończeniu Etapu nr 4 określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego C, planowanego do zakończenia zgodnie z prospektem informacyjnym do dnia [...] i po powiadomieniu Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu Etapu nr 4 z uwzględnieniem postanowień art. 4.6 poniżej, -----

6) 15% (piętnaście procent) Ceny, tj. kwotę **[...] zł ([...] złotych)** – po uprzednim zakończeniu Etapu nr 5 określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego C, planowanego do zakończenia zgodnie z prospektem informacyjnym do dnia [...] i po powiadomieniu Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu Etapu nr 5 z uwzględnieniem postanowień art. 4.6 poniżej, -----

7) 10% (dziesięć procent) Ceny, tj. kwotę **[...] zł ([...] złotych)** – po uprzednim zakończeniu Etapu nr 6 określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego C, planowanego do zakończenia zgodnie z prospektem informacyjnym do dnia [...] i po powiadomieniu Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu Etapu nr 6 z uwzględnieniem postanowień art. 4.6 poniżej; -----

powyższe zaliczki na poczet Ceny zawierają należny podatek od towarów i usług (VAT). -----

4.6. Deweloper powiadomi Nabywcę, o ukończeniu każdego z etapów prac określonych w art. 4.5 pkt 1) – 7) powyżej poprzez przesłanie stosownego oświadczenia na trwałym nośniku informacji, tj. w formie załącznika PDF do wiadomości e-mail przesłanej na adres e-mail podany w art. 8.1 niniejszego aktu notarialnego; termin płatności wynosić będzie 7 (siedem) dni kalendarzowych od daty doręczenia Nabywcy powiadomienia o ukończeniu danego etapu prac. -----

4.7. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zawarł w dniu [...]r. ([...]) z ING Bankiem Śląskim Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach („Bank”) umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (OMRP). -----

4.8. Nabywca będzie dokonywać wpłat otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego spółki pod firmą: Dream Houses Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o numerze: [...] prowadzony przez ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach, zgodnie z opisaną w art. 4.7 powyżej umową z dnia [...] roku – przy czym: -----

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

2) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku

powierniczego, wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego – Zadanie Inwestycyjne C, dla którego prowadzony jest ten rachunek, -----

- 3) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego C, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego C oraz ceny domu jednorodzinnego, -----
 - 4) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego C, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, -----
 - 5) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego C określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego C, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera; w zakresie kontroli Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Zadania Inwestycyjnego; zakres wymaganej kontroli Banku określa art. 17 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej; koszty kontroli ponosi Deweloper. -----
- 4.9. Nabywca zobowiązuje się do terminowego dokonywania płatności określonych postanowieniami niniejszej umowy, w tym celu Nabywca zobowiązuje się do posiadania bieżącego dostępu oraz bieżącej kontroli korespondencji i powiadomień przychodzących od Dewelopera na wskazany adres poczty elektronicznej, zgodnie z postanowieniami Artykułu 8 poniżej. -----
- 4.10. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się do potwierdzenia otrzymanych wpłat opisanych w art. 4.5 niniejszej Umowy Deweloperskiej, jak również wpłaty ewentualnie uiszczonej przez Nabywcę tytułem opłaty rezerwacyjnej, która po zawarciu niniejszej umowy zostanie przekazana przez Dewelopera na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy Nabywcy zgodnie z postanowieniami art. 4.4 powyżej – fakturą VAT w terminie zgodnym z obowiązującymi przepisami na dzień powstania obowiązku podatkowego, po ich przekazaniu przez Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedmiotowej inwestycji z tego rachunku na rachunek Dewelopera. Nabywca akceptuje wystawianie i przysyłanie przez Dewelopera faktur w formie elektronicznej, zgodnie z art. 2 pkt 31) i 32) oraz art. 106n powołanej ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług. -----

5. ARTYKUŁ – REALIZACJA PRZEDMIOTU UMOWY

- 5.1. Z zastrzeżeniem postanowień zawartych w kolejnych ustępach, Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się do wykończenia Budynku oraz Działki z uwzględnieniem zakresu i standardu prac wykończeniowych szczegółowo określonych w prospekcie informacyjnym stanowiącym **Załącznik Nr 4** do niniejszej umowy. **Dodatkowo w ramach realizacji przedmiotu umowy deweloperskiej Deweloper wprowadzi następujące zmiany w projekcie i standardzie wykończenia Budynku i Działki: [...].** -----

(W razie braku zmian, ostatnie zdanie wykreśla się.)

- 5.2. W celu monitorowania postępów w realizacji przedmiotu umowy, Deweloper nieodpłatnie zapewni Nabywcy i osobom mu towarzyszącym możliwość cyklicznych wizyt na placu budowy, nie rzadziej niż jeden raz w kwartale. Ze względu na wymogi bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wizyty na placu budowy mogą odbywać się wyłącznie w terminach wcześniej uzgodnionych, w obecności kierownika budowy lub innego upoważnionego przedstawiciela Dewelopera. Nabywca przyjmuje do wiadomości i akceptuje powyższe wymogi oraz zobowiązuje się do powstrzymania od samodzielnych, niezgodnionych z Deweloperem wizyt na placu budowy. -----
- 5.3. Deweloper uprawniony jest do dokonywania – w ramach projektu wykonawczego (technicznego) – zmian i korekt oraz uszczegółowiania rozwiązań przyjętych zatwierdzoną dokumentacją projektową, jak również do dokonywania korekt w dokumentacji projektowej Budynku oraz planie zagospodarowania Działki i całej Nieruchomości, w tym do zastosowania materiałów i rozwiązań zamiennych nie gorszej jakości, o ile zmiany te nie będą prowadzić do obniżenia standardu wykończenia. W szczególności w ramach realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego – Zadanie Inwestycyjne C oraz pozostałych zadań inwestycyjnych, Deweloper uprawniony jest do dostosowania przebiegu sieci, przyłączy i instalacji mediów, stosownie do warunków przyłączenia uzyskanych od gestorów sieci i uzgodnionych projektów dla tych urządzeń, odrębnych od projektu Budynku. -----
- 5.4. Nabywca ma prawo do odpłatnego zamówienia zmian lokatorskich w nabywanym Budynku najpóźniej w terminie do dnia **[...]r. ([...] roku)**, na podstawie złożonego z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem przez Nabywcę wniosku o ich dokonanie wraz z projektem zmian, poprzez podpisanie z Deweloperem „**Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich**”. Wprowadzenie zmian lokatorskich jest możliwe

wyłącznie w zakresie i na warunkach oferowanych przez Dewelopera. Deweloper zastrzega sobie prawo odmowy rozpatrywania zmian zgłoszonych po upływie terminu wyżej wskazanego, jak również ewentualnych dalszych zmian zgłaszanych przez Nabywcę po podpisaniu Protokołu. -----

- 5.5. Protokół Uzgodnień Zmian Lokatorskich, po uzgodnieniach w zakresie zgodności wprowadzanych zmian ze sztuką i prawem budowlanym, będzie obejmować specyfikację uzgodnionych przez Nabywcę i Dewelopera zmian lokatorskich, jak również koszty ich wykonania. Koszty zmian lokatorskich mogą obejmować również sporządzenie rysunków (projektów) zamiennych oraz koszty dodatkowych konsultacji technicznych i spotkań na budowie z Nabywcą o częstotliwości większej niż określona w art. 5.2. powyżej. Deweloper zastrzega sobie możliwość wskazania zewnętrznego podmiotu wykonawczego dla wdrożenia zmian lokatorskich. -----
- 5.6. Deweloper zleci wykonanie zmian lokatorskich wyłącznie po podpisaniu przez Nabywcę Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich oraz uregulowaniu kosztów tych zmian. Należność za zmiany lokatorskie Nabywca zobowiązany jest uregulować najpóźniej w terminie 7 (siedmiu) dni od daty podpisania Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich, lub w terminie krótszym, o którym zostanie poinformowany przez Dewelopera – o ile wymagać będzie tego wykonanie zmian lokatorskich bez szkody dla harmonogramu innych prac budowlanych – na rachunek wskazany przez Dewelopera w tym protokole. Ewentualne dodatkowe urządzenia zlecane przez Nabywcę do instalacji w Budynku w ramach zmian lokatorskich będą objęte wyłącznie gwarancją udzielaną przez ich producenta lub sprzedawcę, zaś z chwilą wydania Budynku i Działki Deweloper przekaze Nabywcy znajdujące się w jego posiadaniu dokumenty gwarancyjne wystawione przez producentów lub sprzedawców tych urządzeń. -----
- 5.7. Ze względu na postępujący charakter procesu budowlanego oraz konieczność zapewnienia terminowej realizacji całego Przedsięwzięcia deweloperskiego, Nabywca przyjmuje do wiadomości, że: -----
- 1) zamówienie zmian lokatorskich może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów, związanych z ewentualną likwidacją wykonanych prac w Budynku (np. wyburzenie istniejących ścian działowych, przeniesienie wykonanych instalacji, itp.), o ile na taką likwidację na danym etapie budowy wyrazi zgodę Deweloper, -----
 - 2) nie jest możliwe wdrożenie zmian wymagających uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę, tj. tak zwanych istotnych odstępień od zatwierdzonego projektu budowlanego w rozumieniu powołanej ustawy Prawo budowlane, -----
 - 3) nie jest możliwe wdrożenie zmian wymagających – według wyłącznej oceny Dewelopera, jako inwestora odpowiadającego za realizację budowy – wstrzymania lub opóźnienia w realizacji harmonogramu Przedsięwzięcia deweloperskiego, jak również nie jest możliwe wdrożenie zmian mogących – również według wyłącznej oceny Dewelopera - choćby potencjalnie negatywnie oddziaływać na budynki lub działki sąsiednie w ramach Osiedla Rezydencje Ogrodowa, bądź na posesje osób trzecich sąsiadujące z Nieruchomością. -----
- 5.8. Stawający postanawiają, że w przypadku nie podpisania przez Nabywcę Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich w terminie i na zasadach określonych w art. 5.4 ÷ 5.7 powyżej, Deweloper wykona Budynek według specyfikacji określonej w prospekcie informacyjnym stanowiącym **Załącznik Nr 4** do niniejszej umowy. -----
- 5.9. Projektowana powierzchnia użytkowa Budynku zostanie określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U z 2020 roku, poz. 1609), zgodnie z zasadami obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej lokalu w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” -----

6. ARTYKUŁ – ODBIÓR TECHNICZNY I WYDANIE BUDYNKU

- 6.1. Deweloper zgłosi Nabywcy Budynek i Działkę do odbioru technicznego nie później niż w terminie do dnia [...]r. ([...] roku). Deweloper zawiadomi Nabywcę o gotowości do przystąpienia do odbioru Budynku i Działki, określając przy tym datę i godzinę odbioru, co najmniej na 7 (siedem) dni przed datą odbioru, w sposób określony w art. 8 niniejszego aktu notarialnego. Termin odbioru Budynku i Działki będzie miał miejsce najwcześniej po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu przez Dewelopera organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu, lecz nie później niż do dnia wskazanego w art. 2.2 powyżej przed zawarciem Umowy Sprzedaży. -----
- 6.2. Odbiór Budynku i Działki dokonywany jest w obecności Nabywcy, z możliwością udziału osób towarzyszących Nabywcy. Odbiór Budynku i Działki jednocześnie uprawnia Nabywcę do rozpoczęcia współkorzystania z Drogi Wewnętrznej zgodnie z jej przeznaczeniem przed nabyciem udziału we współwłasności Drogi Wewnętrznej, o którym mowa w art. 2.1 pkt 2) lit. b) powyżej. Z odbioru, o którym mowa wyżej, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Budynku i Działki. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez

Dewelopera. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, uważa się, że Deweloper wady uznał. Deweloper jest obowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Budynku. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Jeżeli Deweloper nie usunie wad we wskazanym terminie albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. -----

- 6.3. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Budynek posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole odbioru. Odmowa dokonania odbioru, z powodu zgłoszenia wady istotnej, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, Deweloper jest obowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznaną wadę istotną Budynku. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady istotnej w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wady istotnej wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Jeżeli Deweloper nie usunie wady istotnej we wskazanym terminie albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wady istotnej. Po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej. -----
- 6.4. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę, zaś w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej. Jeżeli wada Budynku zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu odbioru do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Sprzedaży Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. ----
- 6.5. W zakresie nieuregulowanym w art. 6.2÷6.4 powyżej do odpowiedzialności Dewelopera za wady nieruchomości stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi. W szczególności Deweloper ponosi odpowiedzialność za wady przedmiotu sprzedaży, które ujawnią się w terminie 5 (pięciu) lat od dnia dokonania przez Nabywcę odbioru Budynku i Działki. Strony ustalają, że Deweloper nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady powstałe w wyniku wykonania przez Nabywcę prac we własnym zakresie. -----
- 6.6. Wydanie Budynku i Działki Nabywcy nastąpi nie wcześniej niż przed podpisaniem protokołu odbioru Budynku i Działki i nie później niż w dniu podpisania Umowy Sprzedaży jednakże przed jej zawarciem. Wydanie Nabywcy Budynku i Działki potwierdzone zostanie stosownym protokołem potwierdzającym stan zainstalowanych w Budynku liczników, jak również potwierdzającym odbiór przez Nabywcę kompletów kluczy do Budynku, kluczy i pilotów do furki i bramy oraz posiadanych przez Dewelopera dokumentów gwarancyjnych na materiały i urządzenia zainstalowane w Budynku, wystawionych przez ich producentów lub sprzedawców. -----
- 6.7. O ile Deweloper nie postanowi inaczej, dokonanie odbioru Budynku i Działki, jego wydanie, zawarcie Umowy Sprzedaży – może nastąpić dopiero po uiszczeniu przez Nabywcę wszystkich płatności wymagalnych na podstawie umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, odpowiednio na dzień odbioru Budynku i Działki, jego wydania oraz zawarcia Umowy Sprzedaży. -----
- 6.8. Od dnia wydania Budynku i Działki Nabywca pokrywać będzie wszystkie koszty związane z eksploatacją Budynku i Działki. Z datą wydania Budynku i Działki przechodzi na Nabywcę ryzyko ich przypadkowego pogorszenia. -----
- 6.9. Z chwilą wydania Budynku i Działki Nabywca ponosi odpowiedzialność za ich substancję oraz wszelkie szkody będące następstwem działania lub zaniechania osób trzecich działających na zlecenie Nabywcy na terenie Budynku, Działki oraz Osiedla. Wszelkie prace wykończeniowe i aranżacyjne Budynku i/lub

Działki prowadzone będą przez Nabywcę w taki sposób, aby nie utrudniać Deweloperowi ani osobom trzecim korzystania z Osiedla. -----

6.10. Z chwilą wydania Budynku i Działki Nabywca przejmie na siebie zobowiązania wynikające z zawartych przez Dewelopera umów związanych z funkcjonowaniem Budynku i Działki, w tym w szczególności umów z dostawcami mediów i wyraża zgodę na refakturowanie przez Dewelopera na siebie tychże kosztów od dnia wydania Budynku. -----

6.11. Nabywca upoważnia Dewelopera, aby wraz z wydaniem Budynku i Działki, uprawniającym jednocześnie do rozpoczęcia współkorzystania z Drogi Wewnętrznej, Deweloper przekazał dane kontaktowe Nabywcy (obejmujące co najmniej: jego imię, nazwisko, adres poczty elektronicznej, numer telefonu, adres nabywanego Budynku i Działki) zarządcy Drogi Wewnętrznej, o którym mowa w art. 2.13 powyżej, bądź aby Deweloper dokonał tego w terminie późniejszym, o ile zarządca ten zostanie powołany. -----

7. ARTYKUŁ – ODSTĄPIENIE OD UMOWY; KARA UMOWNA

7.1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej, na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej – w następujących przypadkach: -----

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

2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, -----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej – prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach -----

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej, -----

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, -----

6) nieprzeniesienia na Nabywcę prawa wynikających z Umowy Deweloperskiej w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej, -----

7) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, -----

8) Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, -----

9) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, -----

10) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, -----

11) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, -----

12) gdy syndyk zażądał wykonania Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe. -----

7.2. W przypadkach, o których mowa w art. 7.1. pkt 1) ÷ 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. -----

7.3. W przypadku, o którym mowa w art. 7.1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej – Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestu)-dniowy termin na przeniesienie prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o którym mowa w art. 7.18 poniżej. -----

7.4. W przypadku, o którym mowa w art. 7.1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. -----

7.5. W przypadku, o którym mowa w art. 7.1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. -----

7.6. W przypadku, o którym mowa w art. 7.1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. -----

7.7. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w art. 4 powyżej, mimo wezwania Nabywcę

- w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
- 7.8. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Budynku lub podpisania aktu notarialnego dokumentującego Umowę Sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
- 7.9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności i zostało złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie.-----
- 7.10. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn określonych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej, wskazanych również w art. 7.7 i 7.8 powyżej – Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Nabywca zobowiązuje się w odrębnym dokumencie udzielić pełnomocnictwa Deweloperowi do złożenia w imieniu Nabywcy oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie w księdze wieczystej nr WA5M/00257855/6 (bądź księdze wieczystej która zostanie założona dla Drogi Wewnętrznej), roszczenia opisanego w art. 10.1 poniżej, w sytuacji, w której Deweloper odstąpił od umowy z przyczyn wskazanych w art. 7.7 i 7.8 Umowy Deweloperskiej, przy czym:-----
- 1) Deweloper uprawniony będzie do wyznaczenia dalszego pełnomocnika,-----
 - 2) Pełnomocnictwo nie będzie wygasać z chwilą śmierci Nabywcy,-----
 - 3) Pełnomocnictwo wygaśnie w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży,-----
 - 4) Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się nie skorzystać z powyższego pełnomocnictwa upoważniającego do wyrażenia zgody na wykreślenie roszczenia przed upływem 21 (dwudziestu jeden) dni kalendarzowych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu przez Dewelopera od Umowy Deweloperskiej.-----
- 7.11. W przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od Umowy Deweloperskiej, na podstawie uprawnień określonych w art. 7.1. pkt 1) ÷ 12) oraz art. 7.7 i art. 7.8, tj. zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, zgodnie z zawartą przez Dewelopera umową otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank wypłaci środki przypadające Nabywcy zaewidencjonowane na Wirtualnym Rachunku Nabywcy w ciągu 2 (dwóch) dni, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej po przedstawieniu następujących dokumentów:-----
- 1) oświadczenia strony Umowy Deweloperskiej o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 34 Ustawy Deweloperskiej sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym,-----
 - 2) dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie Umowy Deweloperskiej, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej,-----
 - 3) dyspozycji płatniczej Nabywcy według wzoru obowiązującego w Banku.-----
- 7.12. Zgodnie z zawartą przez Dewelopera umową otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank nie dokonuje oceny zasadności ani podstaw merytorycznych odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę na podstawie artykułu 43 Ustawy Deweloperskiej lub rozwiązania Umowy Deweloperskiej w innej formie, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od Umowy Deweloperskiej lub rozwiązania Umowy Deweloperskiej w innej formie, dokonując wyłącznie oceny formalnej dokumentów określonych w artykule 7.11 powyżej.-----
- 7.13. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie **30 (trzydziestu)** dni od daty odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania. Nabywca zobowiązuje się do podpisania faktur korygujących oraz zwrotnego wydania Deweloperowi przedmiotu umowy, o ile został on już wydany Nabywcy.-----
- 7.14. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w art. 7.7 i 7.8 powyżej lub jej rozwiązania przez Strony, jeżeli Nabywca wprowadził zmiany w stosunku do projektu i standardu wykończenia Budynku – Deweloperowi przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przywrócenie Budynku do stanu standardowego, zgodnego z jego ofertą. W takim przypadku Nabywcy nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych zgodnie z podpisanym Protokołem Uzgodnień Zmian Lokatorskich.-----
- 7.15. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, na podstawie uprawnień innych niż określone w art. 7.1. pkt 1) ÷ 12) oraz art. 7.7 i art. 7.8 powyżej, tj. z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper i Nabywca jako strony Umowy Deweloperskiej przedstawią zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Wirtualnym przypisanym do domu jednorodzinnego powiązanego w Umowie Deweloperskiej z Nabywcą.-----
- 7.16. Zgodnie z zawartą przez Dewelopera umową otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w sytuacji określonej w art. 7.15 powyżej, Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku

Wirtualnym po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy Deweloperskiej z podpisem notarialnie poświadczonym o sposobie zadysponowania środkami zaewidencjonowanymi na rzecz Nabywcy na Rachunku oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy według wzoru obowiązującego w Banku w ciągu 2 (dwóch) dni od dnia otrzymania tego oświadczenia. -----

- 7.17. Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną za każdy dzień opóźnienia Dewelopera w zawarciu Umowy Sprzedaży, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, wyliczonych od wysokości Ceny, która została zapłacona przez Nabywcę, przy czym łącznie kwota należnej Nabywcy kary umownej nie może wynosić więcej niż **2 % (dwa procent)** Ceny, o ile opóźnienie to nie będzie spowodowane działaniem siły wyższej. Siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, niejednokrotnie połączone z niemożnością przewidzenia jego wystąpienia, zewnętrzne i niemożliwe do zapobieżenia lub skutecznego przeciwdziałania, takie jak: zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody, zaburzeń życia zbiorowego jak np. wojna, zamieszki krajowe, a także akty władzy publicznej dotyczące nadzwyczajnych zdarzeń gospodarczo-politycznych lub awarię na budowie zagrażającą życiu lub zdrowiu ludzkiemu, której przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, które opóźnią lub uniemożliwią wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy Deweloperskiej. -----
- 7.18. Zapłata kary umownej, o której mowa w art. 7.18 Umowy Deweloperskiej, nie pozbawia Nabywcy, prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu w zakresie przekraczającym wysokość, zastrzeżonej kary umownej, na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym i innych obowiązujących przepisach prawa. -----
- 7.19. Zapłata odsetek ustawowych za opóźnienie, o których mowa w art. 3.4 Umowy Deweloperskiej nie pozbawia Dewelopera, prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu w zakresie przekraczającym wysokość, zastrzeżonych odsetek ustawowych za opóźnienie, na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym i innych obowiązujących przepisach prawa. -----

8. ARTYKUŁ – DORECZENIA

- 8.1. Za wyjątkiem faktur elektronicznych przesyłanych zgodnie z postanowieniami art. 4.8 niniejszej Umowy Deweloperskiej oraz oświadczeń informujących o zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego C przesyłanych zgodnie z postanowieniami art. 4.6 niniejszej Umowy Deweloperskiej, wszelkie pozostałe zawiadomienia i inne formy korespondencji doręczane w związku ze sprawami przewidzianymi umową dokumentowaną niniejszym aktem notarialnym będą sporządzane na piśmie i będą doręczane osobiście lub przesyłane pocztą poleconą lub kurierem za potwierdzeniem odbioru („Zawiadomienie”). Jednocześnie z przesłaniem Zawiadomienia w sposób określony w zdaniu poprzedzającym Stawający każdorazowo zobowiązują się przekazywać wzajemnie kopię Zawiadomienia na adresy e-mail: -----
- 1) dla Sprzedającego: biuro@dhd.com.pl, sprzedaz@dhd.com.pl. -----
- 2) dla Nabywcy: [...]. -----
- 8.2. Stawający ustalają następujące obowiązujące adresy każdej ze Stron dla celów umowy (lub takie inne adresy, jakie właściwa Strona poda drugiej Stronie zgodnie z niniejszym Artykułem, przy czym taka zmiana nie stanowi zmiany umowy): -----
- 1) dla Dewelopera: **02-842 Warszawa, ulica Macieja Rataja nr 18**, -----
- 2) dla Nabywcy: [...]. -----
- 8.3. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera i Nabywca zobowiązują się wzajemnie do niezwłocznego informowania o każdej zmianie adresu. -----
- 8.4. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera i Nabywca celem uniknięcia wątpliwości, postanawiają, że za „trwały nośnik” w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej i przy wykonywaniu zawartej Umowy Deweloperskiej będą uznawali w szczególności załączniki PDF do wiadomości e-mail przesłanej na adres e-mail drugiej strony wskazany powyżej, jak również samą treść wiadomości e-mail, pozwalające na odtworzenie przechowywanych informacji w niezmiennionej postaci, zgodnie art. 5 pkt 11) Ustawy Deweloperskiej. O ile żadna ze Stron nie zawiadomi drugiej o zmianie adresu e-mail lub problemach w dostępie do wcześniej wskazanego adresu e-mail, strona wysyłająca korespondencję/oświadczenie/zawiadomienie na trwałym nośniku nie ponosi odpowiedzialności za skutki ewentualnego braku dostępu drugiej strony do wskazanego przez nią w Umowie Deweloperskiej adresu e-mail lub brak możliwości odczytu przesłanych wiadomości (w szczególności np. w razie problemów technicznych, utraty hasła dostępowego, zaprzestania świadczenia usługi przez dostawcę poczty e-mail, niewłaściwych ustawień filtra antyspamowego i antywirusowego, itp.). -----

9. ARTYKUŁ – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 9.1. Nabywca w przypadku, gdy bank hipoteczny w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku poz. 1771) udzieli mu kredytu na zakup Działki zabudowanej Budynkiem – zobowiązuje się:-----
- 1) poinformować Dewelopera o powyższym fakcie przed złożeniem do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych wniosku o wpis w księdze wieczystej nr WA5M/00257855/6 (oraz

ewentualnie w księdze wieczystej, która zostanie założona dla Drogi Wewnętrznej), o którym mowa w art. 20 ust. 5 powołanej ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych na rzecz banku hipotecznego, -----

- 2) dostarczyć Deweloperowi kopię wniosku, o którym mowa w pkt 1) powyżej nie później niż następnego dnia po złożeniu powyższego wniosku do Sądu; doręczenie powyższej kopii może mieć miejsce także za pośrednictwem następującego adresu poczty elektronicznej Dewelopera biuro@dhd.com.pl w postaci skanu dokumentu w formacie PDF, -----
- 3) nie później niż do dnia podpisania Umowy Sprzedaży uzyskać i dostarczyć Spółce w oryginale zgodę banku hipotecznego na wykreślenie w księdze wieczystej nr WA5M/00257855/6 (oraz ewentualnie w księdze wieczystej, która zostanie założona dla Drogi Wewnętrznej) roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki, dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomości jednocześnie z wyodrębnieniem Działki (oraz ewentualnie na udziale w Drodze Wewnętrznej), ---
- 4) w akcie notarialnym dokumentującym Umowę Sprzedaży ustanowić hipotekę na rzecz banku hipotecznego dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomości jednocześnie z wyodrębnieniem Działki (oraz ewentualnie na udziale w Drodze Wewnętrznej) oraz wnieść, aby Notariusz sporządzający powyższy akt notarialny dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego w sprawie wpisania powyższej hipoteki do nowo założonej księgi wieczystej dla Działki (oraz ewentualnie w księdze wieczystej prowadzonej dla Drogi Wewnętrznej) oraz wniosku o wykreślenie w księdze wieczystej nr WA5M/00257855/6 (oraz w księdze wieczystej prowadzonej dla Drogi Wewnętrznej) roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie powyższej hipoteki. -----

9.2. Nabywca ma prawo do przeniesienia swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Dewelopera udzieloną na piśmie. Ponadto przeniesienie praw i obowiązków będzie możliwe pod warunkiem, że nowy nabywca, na którego będą przeniesione prawa i obowiązki Nabywcy z tytułu niniejszej umowy („**Cesjonariusz**”) wyrazi zgodę na przystąpienie do niniejszej umowy i przyjęcie zawartych w niej warunków, jak również ewentualnych zmian lokatorskich wprowadzonych do momentu cesji. Po dokonaniu przeniesienia, płatności dokonane przez Nabywcę, zarówno z tytułu niniejszej umowy, jak również ewentualnych zmian lokatorskich, będą uznane na rzecz Cesjonariusza, który podpisał umowę z Deweloperem. -----

9.3. Nabywca niniejszym zapewnia i oświadcza, że nie będzie wnosić roszczeń przeciwko Deweloperowi o zwrot jakichkolwiek kwot uznanych na rzecz Cesjonariusza po dokonaniu przeniesienia praw i obowiązków z niniejszej umowy. -----

9.4. Wymóg zgody Dewelopera, o której mowa w art. 9.2 powyżej, nie dotyczy cesji wierzytelności na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy na nabycie przedmiotu niniejszej umowy. -----

9.5. Strony zobowiązują się do zachowania poufności w zakresie objętym postanowieniami niniejszej umowy i do nieujawniania informacji dotyczących postanowień umowy, jej zawarcia oraz wykonania („**Informacje Poufne**”) osobom trzecim, z wyjątkiem pracowników, doradców i ekspertów bezpośrednio związanych z przedmiotem niniejszej umowy oraz pracowników banków kredytujących nabycie przedmiotu umowy oraz instytucji finansujących Przedsięwzięcie deweloperskie. Każda ze Stron zapewnia, że osoby te zostaną zobowiązane do zachowania w tajemnicy wszelkich Informacji Poufnych, z wyjątkiem sytuacji, kiedy ujawnienie takich informacji jest wymagane przez obowiązujące przepisy prawa oraz niezbędne dla uzyskania kredytu bankowego -----

9.6. Nabywca niniejszym wyraża zgodę Deweloperowi na przetwarzanie jego danych osobowych w celu niezbędnym dla wykonania postanowień niniejszej umowy, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 1781) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Nabywca wyraża również zgodę na przekazanie niezbędnych danych osobowych do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz kopii niniejszej umowy do ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach, w celu realizowania wszelkich czynności związanych z prowadzeniem dla przedsięwzięcia deweloperskiego Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, w tym przetwarzania danych osobowych stron umowy na zasadach określonych w powołanej ustawie o ochronie danych osobowych i w zakresie określonym w umowie o prowadzenie ww. rachunku, a także do instytucji finansujących Przedsięwzięcie deweloperskie – Zadanie Inwestycyjne C i/lub pozostałe zadania inwestycyjne. -----

9.7. Wszelkie zmiany umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----

9.8. Wszelkie koszty Umowy Sprzedaży, zawartej w wykonaniu niniejszej umowy, w tym w szczególności koszty taksy notarialnej, naliczonego od niej podatku od towarów i usług (VAT), ewentualnego podatku od czynności cywilnoprawnych, opłaty sądowej – poniesie Nabywca. -----

- 9.9. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z załącznikami do niniejszej umowy wymienionymi poniżej:
- 1) Załącznik Nr 1 – kopia decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z zaświadczeniem Wojewody Mazowieckiego o niezaskarżeniu decyzji umarzającej postępowanie odwoławcze, -----
 - 2) Załącznik Nr 2 – plan Osiedla Rezydencje Ogrodowa z usytuowaniem na nim Działki, Budynku oraz Drogi Wewnętrznej, -----
 - 3) Załącznik Nr 3 – plany Budynku, -----
 - 4) Załącznik Nr 4 – prospekt informacyjny wraz z załącznikami, -----
 - 5) Załącznik Nr 5 – notarialnie poświadczona kopia wierzytelna zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego / zobowiązania banku lub innego wierzyciela hipotecznego do udzielenia zgody na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę własności Działki wraz z Budynkiem oraz udziału we współwłasności Drogi Wewnętrznej. -----

W razie braku obciążenia Nieruchomości i Drogi Wewnętrznej hipoteką – brak obowiązku posiadania przez Dewelopera przed rozpoczęciem sprzedaży zgody lub zobowiązania do udzielenia zgody przez bank lub innego wierzyciela hipotecznego, zgodnie z art. 25 Ustawy Deweloperskiej – w takim przypadku artykułu 9.9 pkt. 5) i Załącznika nr 5 nie stosuje się.-----

10. ARTYKUŁ – WNIOSEK DO SĄDU

- 10.1. Wobec zawarcia umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym jej Strony żądają, aby czyniący **Notariusz/zastępca notarialny** działając na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 §8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 1799 ze zm.), dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie skierowane do **Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych** – o wpis w dziale III księgi wieczystej nr **WA5M/00257855/6** – roszczenia przysługującego Nabywcy, o zabudowanie Działki Budynkiem i przeniesienie na Nabywcę własności tej nieruchomości, wynikającego z Umowy Deweloperskiej. -----
- 10.2. Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie Strony niniejszej czynności. -----
- 10.3. Strony żądają, aby czyniący **Notariusz/zastępca notarialny** przesłał do Sądu Rejonowego w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych dokument stanowiący podstawę wpisu, tj. wypis niniejszego aktu notarialnego. -----
- 10.4. **Notariusz/zastępca notarialny** poinformował Stawających o treści art. 626¹⁰ §1, §1¹ i §1² Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że o dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania; nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia; zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis. -----
- 10.5. **[...]** w imieniu spółki pod firmą Dream Houses Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka zrzeka się zawiadomienia o dokonanym wpisie, stosownie do dyspozycji art. 626¹⁰ §1 zdanie drugie Kodeksu postępowania cywilnego.

11. ARTYKUŁ – OPŁATY

- 11.1. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem Umowy Deweloperskiej, w tym także za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246 zł) oraz sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu Umowy Deweloperskiej, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym – obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę. -----
- 11.2. Opłata sądowa pobrana przy akcie notarialnym będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczysto księgowego. -----
- 11.3. Umowa deweloperska dokumentowana niniejszym aktem notarialnym nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, jako niewymieniona w art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 170 ze zm.). -----
- 11.4. Opłaty:-----
- 1) taksa notarialna – na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zm.) – z §3 pkt 6) w związku z §6 pkt 15a) oraz §16, tj. łącznie ----- **[...]** zł,
 - 2) podatek od usługi (VAT) od taksy notarialnej – na podstawie art. 146aa) w związku z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 1570 ze zm.) – 23% z **[...]** zł, tj. ----- **[...]** zł, ----
 - 3) opłata sądowa – na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 1144 ze zm.) – z art. 43 pkt 3) ----- 150 zł.

W sumie [...] zł ([...] złote). -----

Powyższe koszty nie obejmują: kosztów wypisów tego aktu notarialnego, które to koszty wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

11.5. Notariusz/zastępca notarialny poinformował Stawających o treści Artykułu 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych); Stawający potwierdzają, że zapoznali się z informacjami wynikającymi z powołanego Artykułu 13. -----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY

Niniejszy dokument stanowi projekt aktu notarialnego, nie zaś wyraz złożonych oświadczeń woli i jedynie w takim charakterze winien być analizowany.

„Rezydencje Ogrodowa” – standard wykończenia domu jednorodzinnego i części wspólnych osiedla

Element standardu	Opis standardu
Konstrukcja budynku	- Ławy fundamentowe ze zbrojonego betonu; pod ławami fundamentowymi beton podkładowy; - Ściany fundamentowe z bloczków betonowych, izolowane pionowo i poziomo przeciwwilgociowo oraz termicznie styropianem hydrofobowym; - Mury zewnętrzne z pustaków ceramicznych; - Ściany wewnętrzne z pustaków ceramicznych; - Kominy wentylacyjne systemowe firmy Schiedel lub Konekt lub równoważne; - Stropy żelbetowe monolityczne, zbrojenia stanu zero i stropów zgodne z projektem i wymogami konstrukcyjnymi; - Szczelina dylatacyjna pomiędzy budynkami: przekładka akustyczna i termiczna ze styropianu;
Dach	- Stropodach nad drugą i trzecią kondygnacją: 2x papa modyfikowana SBS, styropian dachowy twardy EPS 100 o grubości min 22 cm, papa paroizolacyjna, strop żelbetowy; - Płaszczyzny stropodachów ukształtowane ze spadkami do 2% dla zapewnienia grawitacyjnego odpływu wód opadowych i roztopowych do rur spustowych i przelewów; stropodachy kwalifikowane w projekcie jako dach nieużytkowy; - Rynny i rury spustowe w kolorze zgodnym z projektem, z możliwością częściowego ukrycia rur spustowych w elewacji;
Wykończenie zewnętrzne budynku	- Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem o grubości 19 cm, pokryte tynkiem silikonowym 1,5 mm na podbudowie zbrojonej siatką ceramiczną lub wełną mineralną twardą o grubości 15 cm obłożona okładziną drewnopodobną typu HPL; - Kolorystyka elementów elewacji zgodna z projektem architektonicznym i zbliżona estetycznie do wizualizacji osiedla, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z dostępności konkretnych materiałów oraz palet kolorystycznych producentów; - Cokoły z tynku mozaikowego 1,5 mm oraz opaski żwirowe wokół budynków; - Parapety zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej; - Balustrady szklane ze szkła bezpiecznego. Podkonstrukcja i okucia stalowe ocynkowane lub ze stali nierdzewnej, malowane proszkowo. Na podłogach balkonów i loggi płytki mrozoodporne lub płyty gresowe tarasowe układane na buzonach spójne z kolorystyką budynku, płaszczyzna balkonów i logii ze spadkiem w celu odpływu wody; - Tarasy w ogrodzie do własnej aranżacji; - Daszki szklane lub stalowe nad drzwiami wejściowymi do każdego budynku;
Stolarka okienna i drzwiowa	- Stolarka okienna i drzwiowa balkonowa z PCV w okleinie drewnopodobnej 1-stronnie, szklenie trzyszybowe, wsp. $U \leq 0.9 \text{ W/m}^2\text{K}$, okna z funkcją wentylacji (wyposażone w nawiewniki); - Drzwi wejściowe stalowe, kolor antracyt/grafit lub zbliżony, pełne lub z przeszkleniami typu refleks, o podwyższonej odporności na włamanie (tj. klasa RC2 lub RC2N, stosownie do modelu i deklaracji producenta), w kolorystyce zbliżonej z projektem architektonicznym; - Brama garażowa segmentowa kolor antracyt/grafit lub podobny, bez naświetli, z napędem automatycznym i pilotem (2 piloty na segment mieszkalny); - Drzwi techniczne pomiędzy pomieszczeniem garażu a pomieszczeniami mieszkalnymi w klasie odporności ogniowej EI30, metalowe, kolor biały;
Wykończenie wewnętrzne budynku	- Izolacje podposadzkowe na parterze, 1 i 2 piętrze z folii i styropianu, grubości izolacji na każdej kondygnacji zgodnie z projektem; - Podkłady podposadzkowe wykonane maszynowo, zbrojone włóknem szklanym; - Ściany tynkowane tynkiem gipsowym maszynowym III kategorii, niemalowane. We wszystkich łazienkach i kotłowni tynki niewyglądzone, umożliwiające montaż płytek; - Schody żelbetowe wewnętrzne na 1 i 2 piętro; balustrady wewnętrzne przy schodach do własnej aranżacji; - Otwory drzwiowe przygotowane do montażu standardowych ościeżnic systemowych regulowanych; brak drzwi wewnętrznych oraz parapetów wewnętrznych (do własnego wyboru i aranżacji przez Klienta);
Media	- Komplet przyłączy mediów (energetyczne, gazowe, wod-kan., internet światłowodowy) doprowadzony do każdego budynku; - Rozmieszczenie skrzynek elektrycznych i gazowych na terenie zewnętrznym zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez gestorów sieci oraz projektami branżowymi (tj. z możliwością modyfikacji w stosunku do rozmieszczenia sieci wewnątrzosiedlowych wstępnie przewidzianych w projekcie zagospodarowania terenu dla budynków);

	- Pomiar zużycia mediów za pomocą indywidualnych liczników;
Instalacje sanitarne	- Instalacja wodna z rur alupex, zasilana z sieci gminnej PWiK Piaseczno; - Podejścia i odpływy wody na parterze, 1 i 2 piętrze rozmieszczone zgodnie ze schematami instalacji w projekcie technicznym, stosownie do przeznaczenia pomieszczeń (kuchnia/aneks kuchenny, wc, łazienki, kotłownia, pralnia); - Wszystkie podejścia pod przybory zakorkowane, bez białego montażu i armatury; - Zawór czerpakowy w garażu oraz na zewnątrz budynku od strony ogrodu; - Kanalizacja sanitarna podłączona do sieci gminnej PWiK Piaseczno, wykonana z rur PCV; - Instalacja gazowa zasilana z sieci gminnej, doprowadzona do pomieszczenia gospodarczego lub łazienki (podłączona do kotła c.o.). Na życzenie Klienta istnieje możliwość doprowadzenia instalacji gazowej również do kuchni (odpłatnie); - Instalacja c.o. wykonana z rur alupex, obejmuje kompletny zestaw grzewczy, w tym: kocioł gazowy oraz zasobnik ciepłej wody o pojemności min. 120 litrów z cyrkulacją ciepłej wody; sterowanie temperaturą wewnątrz budynku przy pomocy termostatu pokojowego; - We wszystkich łazienkach ogrzewanie podłogowe wodne oraz grzejnik drabinkowy. W pozostałych pomieszczeniach komplet grzejników płytowych ściennych firmy Bruggman / Purmo / Cosmo lub równoważnych, rozmieszczenie i dobór mocy grzejników zgodnie ze schematami instalacji.
Instalacje elektryczne i teletechniczne	- Zasilanie elektryczne z sieci kablowej; - Tablica rozdzielcza z kompletem zabezpieczeń; w tym z ochroną przeciwprzepięciową instalacji elektrycznej; - Instalacja elektryczna trójfazowa dla kuchni elektrycznej, zakończona puszką przyłączeniową, oraz gniazdo trójfazowe w garażu; - Osprzęt instalacji elektrycznej firmy Simon (gniazda i wyłączniki z linii Simon 10 lub 15, bądź w równorzędnym technicznie standardzie); - W pomieszczeniu garażu gniazdo na suficie do zasilania napędu bramy garażowej; - Wypusty oświetleniowe wewnętrzne zakończone kostką, bez opraw oświetleniowych, w ilościach rodzajach i rozmieszczeniu zgodnym ze schematami instalacji; - Gniazda wtykowe i wyłączniki w ilościach, rodzajach i rozmieszczeniu zgodnym ze schematami instalacji. Dodatkowo w każdej łazience i WC wypust (1 szt.) zasilania na potrzeby opcjonalnej wentylacji wymuszonej do wykonania przez Klienta; - Oprawa oświetleniowa zewnętrzna (kinkiet / plafon) na ścianie frontowej i ogrodowej oraz dodatkowe oświetlenie nad bramą garażową; - Gniazdo wtykowe zewnętrzne od strony ogrodu oraz w garażu; - Komplet przewodów instalacji alarmowej we wszystkich pomieszczeniach na parterze i piętrach, w których znajdują się okna lub drzwi zewnętrzne, bez centrali, anteny i tzw. czujek, w celu umożliwienia samodzielnego wyboru firmy ochroniarskiej; - Instalacja telewizyjna – okablowanie od skrzynki zbiorczej do salonu i każdego pokoju na piętrach (bez centrali TV); - Instalacja internetowa: ułożone przewody od skrzynki zbiorczej do salonu i każdego pokoju na piętrach (bez routera); - Wideofon w salonie / przy salonie każdego Budynku, z wizualną kontrolą dostępu oraz funkcją otwierania bramy wjazdowej i furtki od ul. Ogrodowej;
Zagospodarowanie terenu	- Ogrodzenie frontu osiedla od ulicy Ogrodowej z prętów stalowych, słupki stalowe, podmurówka betonowa – zgodnie z ustaleniami planu miejscowego: zakaz ogrodzeń pełnych; max. wys. ogrodzenia 1.8 metra, max. wysokość cokołu 60 cm; nakaz zapewnienia przejść ekologicznych w ogrodzeniach; - Ogrodzenie boczne osiedla, ogrodzenia pomiędzy budynkami, po bokach oraz od strony ogrodu z siatki systemowej na obrzeżach trawnikowych, spełniające ww. wymogi; teren od frontu budynków półotwarty; - Miejsca gromadzenia odpadów indywidualne przy każdym domu; - Podjazdy do garaży, dla wybranych budynków stanowiące dodatkowe zewnętrzne miejsca postojowe, utwardzone kostką; - Droga wewnętrzna utwardzona kostką (wraz z zakończeniem ostatniego etapu Rezydencji Ogrodowa - wcześniej możliwa droga o tymczasowej nawierzchni żwirowej); - Zieleń: na nieruchomości teren ukształtowany z uwzględnieniem rzędnych poziomu zero każdego z budynków zgodnie z projektem zagospodarowania terenu – humus, trawa z wysiewu, dodatkowe nasadzenia dekoracyjne od frontu budynków;

Zastrzeżenie: Prosimy o zwrócenie uwagi, iż wizualizacje inwestycji przedstawione na stronie internetowej oraz na kartach katalogowych, pomimo dołożenia staranności w odwzorowaniu głównych założeń projektowych mają charakter poglądowy i tym samym nie stanowią oferty Dewelopera w rozumieniu art. 66 kodeksu cywilnego, jak również nie stanowią integralnego elementu standardu wykończenia.

„Rezydencje Ogrodowa” – plan domu jednorodzinnego – Budynek nr 16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28

(tutaj plan odpowiedniego budynku z karty katalogowej)