Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

….//…./2026

PROSPEKT INFORMACYJNY DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO „A” REALIZOWANEGO W RAMACH PRZEDSIĘWZIECIA DEWELOPERSKIEGO PN. BURSZTYNOWA OSTOJA ETAP III

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Bud – Invest sp. z o.o. KRS: 0000450321	
Adres	ul. Dworcowa 12 83-110 Tczew	
Numer NIP i REGON	NIP: 5 9 3 2 5 9 4 5 3 2	REGON: 221830868
Numer telefonu	666 366 706	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@bursztynowaostoja.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.bursztynowaostoja.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Kamienice Wyszyńskiego ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 32, 83-110 Tczew
Data rozpoczęcia	Styczeń 2018

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	30 kwietnia 2020
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Bursztynowa Ostoja Etap I Jantar, ul. Wczasowa 70,72,74,76
Data rozpoczęcia	Wrzesień 2023
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	18 czerwca 2025
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Bursztynowa Ostoja Etap II Jantar, ul. Wczasowa 78,80,82,84
Data rozpoczęcia	Wrzesień 2024
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	25 czerwca 2026

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	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	Jantar, ul. Wczasowa Działka gruntu numer 662/1, obręb 0008 (powstała w wyniku podziału działki 662)
Numer księgi wieczystej	GD2M/00065190/7
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2]	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie	• Drogi przebiegające w sąsiedztwie przedsięwzięcia deweloperskiego – są to drogi o niskim natężeniu ruchu. • Na sąsiednich terenach prowadzone są okresowo prace rolne.

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

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

inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	• Na działkach graniczących znajduje się zabudowa mieszkaniowa Jednorodzinna	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium uwarunkowań kierunków i zagospodarowania przestrzennego gminy Stegna, wsi Jantar nie dotyczy przedsięwzięcia deweloperskiego. Wszelkie informacje dotyczące prowadzonych prac dostępne są pod niżej podanym adresem https://bip.stegna.pl/300/Studium/
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XLIII/438/2014 Rady Gminy Stegny z dnia 12 czerwca 2014 roku. Akt prawny ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego poz.2448 z 16 lipca 2014 roku.
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne[4]	Przedmiotowe przedsięwzięcie deweloperskie położone jest w otulinie Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana". Położenie działek, na których prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie nie jest zlokalizowane w granicach strefy ochrony archeologicznej. W sąsiedztwie przedsięwzięcia deweloperskiego nie znajdują się obiekty zabytkowe. Na działce nie występuje zadrzewienie.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych typu pokoje zakwaterowania turystycznego – o oznaczeniu 17.MN. Funkcje wyłączone: zabudowa rekreacyjna typu domki campingowe oraz budynki o powierzchnia zabudowy powyżej 300m^2
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy mierzona dla terenu • minimalna: 0,01 • maksymalna: 0,6

[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.

	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy - minimalna – nie ustala się - maksymalna – 9,5m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% działki.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	**Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr XLIII/438/2014 z dnia 12 czerwca 2014r.** 1. Cały obszar planu znajduje się na terenie otuliny Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana. Wszelkie zagospodarowanie terenu w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Mierzeja Wiślana" musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi. 2. Obszar planu częściowo położony w obszarze użytku Ekologicznego „jantarowe oczko". 3. W zakresie ochrony środowiska ustala się: a)zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych; b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych; c) ustala się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej oraz uzupełnienie i zachowanie zieleni wysokiej wzdłuż rowów melioracyjnych; d) zakazuje się budowy obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i o szkodliwym wpływie na środowisko (wynikających z opracowania raportu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi); e) uciążliwości związane z prowadzoną działalnością należy ograniczyć do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny; f) zakaz lokalizacji na obszarze planu stacji bazowych telefonii komórkowej; g) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt, grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; h) ustala się, że dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającym i oznaczonych z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; i) ustala się, że dla poszczególnych terenów wyznaczonych terenu **MN/U** dopuszczalne poziomy z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy j) ustala się, że dla poszczególnych terenów wyznaczonych terenu **RU** dopuszczalne poziomy z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy 4. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu: a) zaleca się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów siedlisko, b) zaleca się nasadzenia żywopłotowe wzdłuż ogrodzeń.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego	Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią – obowiązują zapisy z §9 ust.4 Uchwały nr XLIII/438/2014 z Rady Gminy Stegna z dnia 12 czerwca 2014 r.-„…Ze względu na znajdowanie się terenu

	na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	objętego planem w obszarze depresyjnym rozumianym jako teren potencjalnego zagrożenia powodzią należy stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed wzrostem poziomu wód gruntowych, zaleca się każdorazowo przeprowadzenie szczegółowego rozpoznania geotechnicznego warunków posadowienia fundamentów planowanych inwestycji budowlanych"
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1. strefy ochrony dóbr kultury: nie dotyczy 2. zasady kształtowania struktury przestrzennej: nie ustala się, 3. zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów oraz obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1.Teren położony w otulinie Parku Krajobrazowego Mierzeja Wiślana, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, 2. Teren położony w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią – obowiązują zapisy §9 ust.4 Uchwały nr XLIII/438/2014 z Rady Gminy Stegna z dnia 12 czerwca 2014 r.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	• dostępność drogowa poprzez układ dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych z drogi 26KDL, • parking dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych minimum 1 miejsce postojowe na pokój
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	• zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, • odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej, • odprowadzenie wód opadowych - należy zagospodarować na terenie własnej nieruchomości lub do rowów odwadniających, • zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, • zaopatrzenie w gaz - z gazu bezprzewodowego lub sieci gazowej, • zaopatrzenie w ciepło - indywidualne źródła ciepła, • gospodarka odpadami- zgodnie z przepisami ogólnymi
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjny[5]	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z kartą terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jantar – numer terenu 16MN/U ustalono: tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i usług bez ustalenia proporcji
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Zgodnie z kartą ternu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jantar – numer terenu 16MN/U ustalono intensywność zabudowy: - minimalna: 0,01 - maksymalna: 0,6
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z kartą terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości

[5] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

		Jantar – numer terenu 16MN/U ustalono dla zabudowy zlokalizowanej na działkach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 501 poza granicami planu i której kaletnica dachu przebiega równolegle do osi tych dróg 12,5m, dla pozostałej zabudowy 9,5m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	Zgodnie z kartą ternu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jantar – numer terenu 16MN/U ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z kartą ternu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Jantar – numer terenu 16MN/U ustalono dla zabudowy mieszkaniowej minimum dwa miejsca postojowe na dom mieszkalny, dla usług turystycznych pobytowych minimum jedno miejsce postojowe na pokój, dla pozostałe 100m^2 powierzchni użytkowej.
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
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy

inwestycji w promieniu 1km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6], zawarte w:	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkowych zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: nie dotyczy	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak

[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.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 33/2024 z dnia 06.02.2024r. wydana przez Starostę Nowodworskiego (znak sprawy AB.6740.361.2023.MM) zmieniona Decyzją nr 150/2026 z dnia 24.07.2026r. wydaną przez Starostę Nowodworskiego (znak sprawy AB.6740.147.2026.NZ)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy (inwestycja w trakcie realizacji)	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021r. 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	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 10 stycznia 2025r. Zakończenie: 28 luty 2027r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków: 4	Cztery budynki wolnostojące, jednorodzinne, jednoklatkowe z dwoma kondygnacjami nadziemnymi w tym poddasze użytkowe. Dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 45 stopni. Kolorystyka budynków stonowana. Stolarka okienna i drzwi zewnętrzne w kolorze grafitowym. Każdy z budynków zaopatrzony będzie w instalacje energetyczną z sieci gestora, kanalizacyjną – zbiornik bezodpływowy oraz wodną z wodociągu gminnego.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odstępy między budynkami – min 4,05 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	wg normy PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne - 50% środki klientów – 50%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy

<table>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</td><td><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]</td><td>0,45%</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="2">Wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego rachunku powierniczego ponosi w całości Spółka.

Spółka ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.

Bank będzie wypłacać Spółce środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego, przy czym kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaci Spółce 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.

Koszty kontroli ponosić będzie Spółka.

Bank będzie dokonywał kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, stanowiącym załącznik numer 4 do niniejszej umowy, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Spółki.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpienia od umowy deweloperskiej.

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na tym rachunku.</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td colspan="2">Bank Spółdzielczy w Brodnicy</td></tr>
</table>

[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.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP	TERMIN	OPIS PRAC ETAPU	%
	I	30.06.2026r.	• zakup działki; • projekt architektoniczno-budowlany; • organizacja placu budowy, tyczenie fundamentów;	10,89%
	II	15.08.2026r.	• wykopy i nasypy pod fundament; • Płyta fundamentowa (szalunek + beton + zbrojenie); • Szambo 10 m^3;	15,73%
	III	15.09.2026r.	• Transport i montaż modułu/domku nr 1 na działkę, w domu zrobione: stolarka okienna, drzwi D2, płyty GK, instalacje elektryczne wewnętrzne, tynki wewnętrzne, izolacje OSB/GK;	15,20%
	IV	30.09.2026r.	• Transport i montaż modułu/domku nr 2 na działkę, w domu zrobione: stolarka okienna, drzwi D2, płyty GK, instalacje elektryczne wewnętrzne, tynki wewnętrzne, izolacje OSB/GK;	15,20%
	V	15.10.2026r.	• Transport i montaż modułu/domku nr 3 na działkę, w domu zrobione: stolarka okienna, drzwi D2, płyty GK, instalacje elektryczne wewnętrzne, tynki wewnętrzne, izolacje OSB/GK;	15,20%
	VI	31.10.2026r.	• Transport i montaż modułu/domku nr 4 na działkę, w domu zrobione: stolarka okienna, drzwi D2, płyty GK, instalacje elektryczne wewnętrzne, tynki wewnętrzne, izolacje OSB/GK;	15,20%
	VII	28.02.2027r.	• Przyłącze wodociągowe; • Przyłącze prądu; • Pompa ciepła - instalacja; • Elewacja tynkowana; • Schody zabiegowe wewnętrzne; • Wykończenie po montażu (parapety, wylewka podłogowa); • Mała architektura: wiata na śmieci, siatka na krety, tereny zielone; • Zakończenie prac budowlanych potwierdzone wpisem kierownika budowy w dzienniku budowy; • Potwierdzenie przyjęcia zawiadomienia o zakończeniu budowy • Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	12,58%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	*nie dotyczy*
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw, o których w umowie deweloperskiej stanowiącej załącznik nr 2, w terminie określonym w § 8 ust. 1 umowy deweloperskiej, g) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, h) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, i) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, j) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe m) w przypadkach, o których mowa w §4 ust. 7 i §6 ust. 4 umowy deweloperskiej, która stanowi załącznik numer 2 do niniejszego prospektu informacyjnego, z którego to prawa Nabywca może skorzystać w terminie 45 dni od dnia doręczenia Nabywcy odpowiednio oświadczenia o wyniku pomiarów powykonawczych albo oświadczenia o utrzymaniu dotychczasowej ceny podstawowej . 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a) - e), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa określonego w Umowie Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. h), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
8. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej Nieruchomości roszczenia o przeniesienie prawa własności Lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
9. Jeżeli Nabywca odstępuje od umowy na skutek okoliczności opisanych w ust. 1 Nabywcy przysługuje **kara umowna** w wysokości 2,5% ceny podstawowej.
10. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
11. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania umowy przeniesienia prawa własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
12. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust. 10 i ust. 11, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i doręczyć ją Deweloperowi w terminie 14 dni od dnia odstąpienia.
13. Jeżeli Deweloper odstępuje od umowy na skutek okoliczności zależnych od Nabywcy opisanych w ust. 11, Nabywca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera **kary umownej** w wysokości odpowiadającej 2,5% ceny podstawowej. -
14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1) do 6), pkt 8) oraz pkt 10) do 11) Ustawy Deweloperskiej lub Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloperskiej bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy wypłaca Nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, zgromadzone na indywidualnym Rachunku Wirtualnym Nabywcy, w nominalnej wysokości, w sposób wskazany przez Nabywcęw jego oświadczeniu, o którym mowa w pkt d) poniżej, w terminie 5 dni roboczych od dnia złożenia w Banku następujących dokumentów:
    a) oryginał lub odpis notarialny złożonego przez Stronę Umowy Deweloperskiej oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, z uwzględnieniem lit. b) poniżej,
    b) dowód doręczenia ww. oświadczenia o odstąpieniu od Umowy

Deweloperskiej drugiej Stronie Umowy Deweloperskiej - jeżeli z żądaniem wypłaty występuje Strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej,

c) pisemne oświadczenie Strony Umowy Deweloperskiej wnioskującej o wypłatę, że nastąpiło skuteczne odstąpienie od Umowy Deweloperskiej,

d) pisemne oświadczenie Nabywcy w sprawie sposobu zwrotu przypadających mu środków zgromadzonych na Rachunku po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej, zgodne ze wzorem stanowiącym załącznik nr 5 do Umowy Deweloperskiej, przy czym: w razie braku oświadczenia Nabywcy, o którym mowa w pkt d) powyżej, Bank wypłaca środki na rachunek Nabywcy wskazany w „Oświadczeniu o zawarciu Umowy z Nabywcą", o którym mowa ust. 21 poniżej, a w przypadku, gdy do wiadomości Banku zostanie przekazana informacja o tym, że wierzytelności Nabywcy wobec Dewelopera zostały przelane na rzecz banku kredytującego Nabywcę - wypłata środków następuje na rachunek banku kredytującego.

15. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę wypłacone Deweloperowi przez Bank środki pieniężne z Rachunku Wirtualnego Nabywcy, Deweloper zwróci na wskazany rachunek bankowy Nabywcy niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od daty doręczenia Deweloperowi skutecznego oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy.
16. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
17. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, wypłacone Deweloperowi przez Bank środki pieniężne z Rachunku Wirtualnego Nabywcy, Deweloper zwróci na wskazany rachunek bankowy Nabywcy w ich wysokości nominalnej z potrąceniem ewentualnych kar umownych należnych Deweloperowi, w ustalonym terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Spółka może wstrzymać się ze zwrotem tych kwot do czasu złożenia przez Nabywcę oświadczenia z podpisami notarialnie poświadczonymi, wyrażającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej.
18. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawią w banku prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, które to oświadczenia powinny wskazywać datę oraz tryb, w jakim doszło do rozwiązania umowy deweloperskiej. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości w terminie 5 dni roboczych od dnia złożenia w banku powyższych oświadczeń woli, z zastrzeżeniem że w przypadku gdy do wiadomości Banku zostanie przekazana informacja o tym, że wierzytelności Nabywcy wobec Posiadacza Rachunku zostały przelane na rzecz banku kredytującego Nabywcę, wypłata środków z Rachunku przypadających Nabywcy powinna nastąpić na rachunek banku kredytującego Nabywcę.
19. Deweloper przekazał Nabywcy trzy załączniki stanowiące załączniki do umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, co Nabywca niniejszym potwierdza: „Oświadczenie Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej" stanowiące załącznik numer 5 do niniejszego aktu, „Wniosek o udzielenie Nabywcy informacji o dokonanych wpłatach i wypłatach" stanowiący załącznik numer 6 do niniejszego aktu, „Oświadczenie Nabywcy w sprawie postępowania po rozwiązaniu umowy rachunku powierniczego" stanowiące załącznik numer 7 do niniejszego aktu oraz „Oświadczenie o zawarciu Umowy z Nabywcą" stanowiące załącznik numer 8 do niniejszego aktu

I. Informacja o:

1) zgodzie banku 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
    a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
    b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) dokumentem potwierdzającym:
    a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
    b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Brodnicy **,** prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z zawartą umową z dnia 06 sierpnia 2026 roku , 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Brodnicy ,
- 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 o raz 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,

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/.
Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).
Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Całkowita cena Budynku nr … . … wraz z prawem własności do działki budowlanej **…….. zł brutto**	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa …m^2	
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**Budynek nr ….., …… . zł brutto/m^2** powierzchni użytkowej	
Termin, do którego nastąpi przeniesienia 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	**30.06.2027r.**	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo	Liczba kondygnacji	Dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe.

budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu Liczba kondygnacji Technologia wykonania Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Technologia wykonania	Fundamenty: płyta fundamentowa monolityczna żelbetowa, Ściany zewnętrzne: tynk gipsowy, bloczek gazobetonowy gr.18 cm (odmiany 600) na klej; Ściany wewnętrzne: ściany nośne – murowane z bloczka gazobetonowego gr.18 cm; ściany działowe: murowane z bloczka gazobetonowego gr.12 cm Strop międzykondygnacyjny: warstwy wykończeniowe, wylewka betonowa gr.5 cm zbrojona siatką, folia polietylenowa, izolacja akustyczna – styropian EPS 100 gr.4cm, płyta monolityczna żelbetowa gr.18 cm, Elewacja: tynk cienkowarstwowy silikonowy z boniowaniem w kolorze białym i szarym, rynny i rury spustowe w kolorze pokrycia dachu,
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Brak części wspólnych budynku. Teren wspólny obejmuje wewnętrzną drogę dojazdową utwardzoną kostką brukową. Działki wydzielone ogrodzeniem panelowym od strony ogrodów, teren wyrównany i przygotowany pod nasadzenia przez nabywcę
	Liczba lokali w budynku	Jeden lokal w budynku
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Dwa miejsce postojowe dla jednego budynku jednorodzinnego
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej poprzez zakup udziału w działce 546/7 w wysokości 1/48 części oraz udział 6/5472 w działkach 531/11 i 531/25
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Budynek numer …….. o powierzchni użytkowej ….**m² -** czteropokojowy składający się: <u>kondygnacja pierwsza</u>: pokój z aneksem kuchennym o powierzchni …m^2, wiatrołap o powierzchni ……m^2, WC o powierzchni …….m^2, dwa schowki o powierzchni odpowiednio: …..m^2 i ….. m^2, <u>kondygnacja druga</u>: przestrzeń komunikacji o powierzchni …..m^2, łazienka o powierzchni ….m^2, 3 pokoje o powierzchni odpowiednio: ….. m^2, ……. m^2, ….. m^2. Karta Lokalu stanowi załącznik nr 1 do prospektu informacyjnego. **<u>Zakres i standard prac budowlanych i wykończeniowych: zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu informacyjnego</u>**	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy - przedmiotem sprzedaży jest dom	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	

Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Informacja o udziale w działkach 531/11,531/25 i 546/7 i cena za zakup udziału	Wraz z domem nabywca kupuje 1/48 udziału w działce 546/7 oraz udział 6/5472 w działkach 531/11 i 531/25 za łączną cenę 4.000 złotych brutto
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

……

Załączniki:

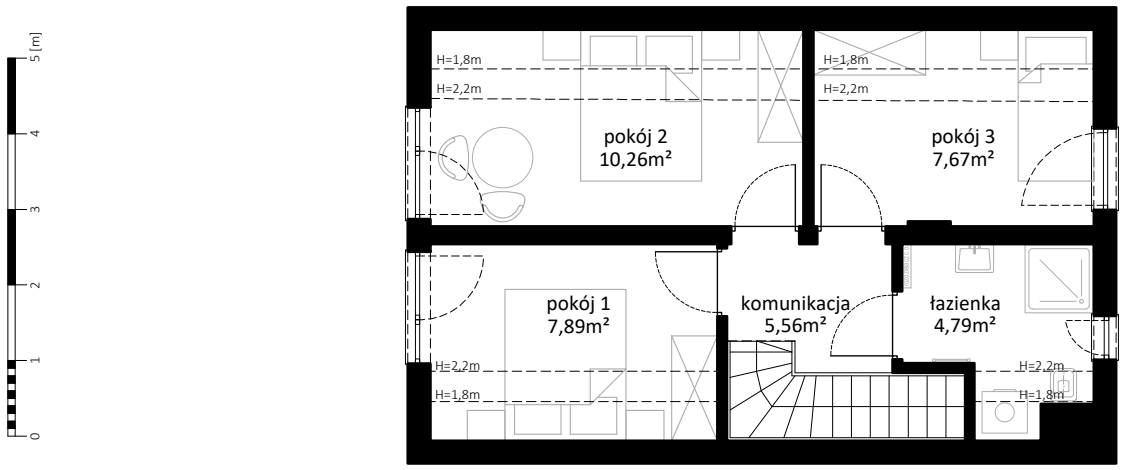
1. Rzut Budynku numer…….
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji 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)
4. Standard wykończenia.

załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego

BUDYNEK JEDNORODZINNY WOLNOSTOJĄCY ...
BURSZTYNOWA OSTOJA - ETAP III ZADANIE "A" W JANTARZE



PARTER



PODDASZE

skala 1:100

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU - 80,90 m²

PARTER	44,73m²
WIATROŁAP	2,57m²
KOMUNIKACJA	8,74m²
POKÓJ DZIENNY Z ANEKSEM KUCHENNYM	27,86m²
WC	1,55m²
POMIESZCZENIE GOSPODARCZE 1	3,62m²
POMIESZCZENIE GOSPODARCZE 2	0,39m²
PODDASZE	36,17m²
KOMUNIKACJA	5,56m²
POKÓJ 1	7,89m²
POKÓJ 2	10,26m²
POKÓJ 3	7,67m²
ŁAZIENKA	4,79m²



kontakt@bursztynowaostoja.pl
www.bursztynowaostoja.pl
tel. +48 666 366 706

Niniejsza karta lokalowa jest informacją handlową i nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ust. 1 Kodeksu Cywilnego.

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A nr ……/2026

AKT NOTARIALNY

Komparycję aktu notarialnego zawierającą określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej sporządzi notariusz, zgodnie z art. 92 § 1 pkt 1) – 4) ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, przy czym w treści aktu notarialnego pod adresem ., wpisana jest Spółka Bud-Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zwana dalej „Deweloperem"

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

§1.

1. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza, że:----------
   1) w księdze wieczystej **nr GD2M/00065190/7** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Malborku IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Nowym Dworze Gdańskim dla nieruchomości gruntowej położonej w województwie pomorskim, Gmina Stegna miejscowość Jantar, obręb ewidencyjny 0008, stanowiącej działki gruntu **nr 546/3, nr 546/4, nr 546/5, nr 546/6, nr 546/10, nr 546/11, nr 546/12, nr 546/13 i nr 662,** łącznego obszaru 1.1229 ha, jako właściciel wpisana jest Spółka pod firmą: BUD - INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie, ----------
   W dziale III księgi wieczystej nr GD2M/00065190/7 wpisane są:----
   a) ograniczone prawo rzeczowe – służebności gruntowe przejazdu i przechodu na podstawie wniosków z dnia 02 stycznia 1952r na rzecz Zakładu Energetycznego Okręgu Nadmorskiego w Gdańsku,----------
   b) ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na:----------
      1) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci: kabla podziemnego niskiego napięcia 0,4 kv o długości 1m, naziemnego złącza kablowo-pomiarowego nn 0,4 kv - 2 kpl.;----------
      2) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń, o których mowa w pkt 1), po ich

posadowieniu;----------

3) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1) i pkt 2), wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi przedsiębiorstwo energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, na rzecz Energa - Operator spółka akcyjna z siedzibą w Gdańsku;----------

c) roszczenie o wybudowanie budynku oznaczonego nr 2.4 i sprzedaż wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z budynku na rzecz Grzegorza Mieczysława Stanglewicza;----------

Dział IV księgi wieczystej nr GD2M/00065190/7 wolny jest od wpisów.----------

2. **Przedstawiciel w imieniu Dewelopera ponadto oświadcza, że**: ------

1) Spółka nie jest w jakikolwiek sposób ograniczona możliwością rozporządzania opisaną powyżej nieruchomością, a także, że zawarciu niniejszej umowy nie stoi na przeszkodzie chroniony prawem interes osób trzecich, ponadto Spółka nie dokonała żadnych czynności mogących mieć wpływ na zawarcie niniejszej umowy i nie ma wiedzy o takich czynnościach, nadto nie został doręczony Spółce żaden dokument stanowiący podstawę jakiegokolwiek wpisu w powyższej księdze wieczystej innego niż opisane w ust. 1 powyżej,----------
2) Spółka nie jest państwową osobą prawną, ani spółką z udziałem Skarbu Państwa i Spółka ta nie ma zaległości podatkowych z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, ----------
3) do zbywania nieruchomości będących własnością Spółki potrzebna jest zgoda Zgromadzenia Wspólników wyrażona w uchwale nr 1 z dnia 20 marca 2024 roku, ----------
4) dnia 06 lutego 2024 roku została wydana decyzja nr 33/2024 Starosty Nowodworskiego (znak sprawy AB.6740.361.2024.MM) ostateczna z dniem 21 lutego 2024 roku, zmieniona decyzją nr 150/2026 z dnia 24 lipca 2026 roku (znak sprawy AB.6740.147.2026.NZ) ostateczna z dniem 24 lipca 2026 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca Spółce pod firmą: Bud-Invest sp. z o.o. pozwolenia na budowę siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z zagospodarowaniem terenu, zewnętrzną instalacją elektryczną, siedmioma zbiornikami bezodpływowymi oraz niezbędną infrastruktura zewnętrzną – etap 1,2,3,4,5,6,7 na terenie działki

662 w miejscowości Jantar, obręb ewidencyjny 0008 Jantar, gmina Stegna wg zamiennego projektu budowlanego obejmującego m.in. rezygnację z budowy budynku nr 8, rezygnację ze studni ujęciowych, scalenie działek wraz z zamiennym projektem architektoniczno – budowlanym od nr 1 do nr 7, ----------

5) dnia 23 września 2026 roku została wydana decyzja Wójta Gminy Stegna (znak sprawy GPN-N.6831.41.2026) zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości położonej w miejscowości Jantar oznaczonej jako działka nr 662 o pow. 0,2263 ha. W wyniku poddziału nieruchomości powstaną działki nr. 662/1 o pow. 0,1189 ha i 662/2 o pow. 0,1074 ha,----------
6) na podstawie opisanej w ppkt 4) decyzji na działce gruntu nr 662/1, zwanej dalej „**Nieruchomością**”, Spółka ta realizuje zadanie inwestycyjne A w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pn. Bursztynowa Ostoja Etap III polegające na budowie czterech budynków mieszkalnych nr 1, 2, 3 i 4, jednorodzinnych wolnostojących w oparciu o projekt budowlany autorstwa mgr. inż. arch. Ewy Matusiak o uprawnieniach budowlanych w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr PO/KK/104/05, zwane dalej **„Zadaniem Inwestycyjnym A”,** ------
7) działka nr 662/1 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, przy czym dostęp ten zostanie zapewniony przez zakup odpowiedniego udziału w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu **nr 546/7**, objętej księgą wieczystą GD2M/00067283/0 oraz w nieruchomości stanowiącymi działki gruntu **nr 531/11, nr 531/25**, objęte księgą wieczystą nr GD2M/00059781/2, które to działki pełnią funkcję dróg dojazdowych, ----------
8) zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Jantar Uchwała nr XLIII/438/2014 Rady Gminy Stegna z dnia 12 czerwca 2014 r. działka numer 662/1 położona jest na terenie zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych typu pokoje zakwaterowania turystycznego oznaczona symbolem 17.MN,----------
9) działka gruntu 662/1 nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefie Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, Dz.U z 2021r. poz. 485 z późniejszymi zmianami,----------
10) działka nr 662/1 obręb ewidencyjny nr 0008 Jantar, położona w miejscowości Jantar gmina Stegna, powiat Nowy Dwór Gdański, województwo pomorskie nie jest ujęta inwentaryzacją stanu lasów położonych na terenie wsi Jantar sporządzony na okres 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2023r. Dla przedmiotowej działki brak jest także decyzji określającej zadania z zakresu gospodarki leśnej,----

11) Nieruchomość wolna jest od wszelkich innych ograniczeń, obciążeń i roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu, nie jest przeciwko Deweloperowi prowadzone postępowanie egzekucyjne, nie były dotąd dokonywane żadne czynności prawne mające na celu zbycie lub obciążenie przedmiotowej Nieruchomości (za wyjątkiem zawartych umów deweloperskich), a także nie ciążą na Deweloperze długi, co do których zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (t.j. Dz. U. z 2022 r . poz. 2651 ze zm.),----------
12) projekt architektoniczny budynków może ulec modyfikacji w zakresie dopuszczalnym prawem, a Nabywca **wyraża na to zgodę**, przy czym zmianom nie mogą ulec parametry budynku będącego przedmiotem niniejszej umowy. Nabywca może dokonać zmian aranżacyjnych budynku w uzgodnieniu z Deweloperem na podstawie odrębnej umowy, która nie narusza postanowień niniejszej umowy; w przypadku odstąpienia od umowy Nabywca będzie zobowiązany do pokrycia wszelkich kosztów przywrócenia standardu podstawowego budynku w chwili jego zakupu przez Nabywcę,----------
13) budynki będą posiadały świadectwa charakterystyki energetycznej,----------
14) opisane wyżej Zadanie Inwestycyjne A Deweloper realizować będzie w sposób zgodny z prawem, obowiązującymi normami budowlanymi i zasadami sztuki budowlanej, przy czym w ramach Zadania Inwestycyjnego Deweloper również wykona zagospodarowanie terenu, jak również wykona niezbędną infrastrukturę techniczną,--
15) budynek oznaczonym numerem Budynek nr 3.4 o powierzchni 78,26 m^2, będzie składał się na pierwszej kondygnacji z: wiatrołapu, powierzchni komunikacji, pokoju dziennego z aneksem kuchennym dwóch pomieszczeń gospodarczych, na drugiej kondygnacji z: trzech pokoi, łazienki i powierzchni komunikacji, zwany dalej „**Budynkiem”**, ----------
16) pełnomocnictwo powołane w komparycji niniejszego aktu notarialnego nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło.-------

§2.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Zadanie Inwestycyjne A może być współfinansowane ze środków pochodzących z kredytu udzielonego przez bank współfinansujący. W związku z powyższym Nieruchomość może zostać obciążona na rzecz banku współfinansującego hipoteką zabezpieczającą spłatę kredytu zaciągniętego przez Dewelopera. W przypadku obciążenia nieruchomości hipoteką na rzecz banku współfinansującego Deweloper zobowiązuje się uzyskać od banku współfinansującego, zezwolenia na bezobciążeniowe odłączenie

nowopowstałej Nieruchomości pod warunkiem zapłaty pełnej ceny przedmiotu umowy przez Nabywającego. Nabywca przyjmuje do wiadomości powyższe oświadczenie Dewelopera i nie wnosi sprzeciwu do możliwości obciążenia hipotecznego nieruchomości. Ponadto Deweloper zawiadamia, że wszelkie mogące powstać w przyszłości wierzytelności z tytułu zawartej z Nabywcą przez Spółkę Bud – Invest Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie niniejszej umowy deweloperskiej zawartej w dniu dzisiejszym zostaną przelane, w rozumieniu przepisów art. 509-517 Kodeksu cywilnego, na rzecz banku współfinansującego, jako zabezpieczenie wierzytelności banku współfinansującego wynikających z umowy kredytu zawartej pomiędzy spółką Bud – Invest Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością a bankiem współfinansującym Przelew nie może być odwołany bez pisemnej zgody Banku. Nabywca wyraża jednocześnie zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych zgodnie z art.13 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE w przypadku mogącej powstać w przyszłości wierzytelności na rzecz banku współfinansującego.----------

§3.

1. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą Bud - Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie oświadcza, że Deweloper przed zawarciem niniejszej umowy doręczył Nabywcy prospekt informacyjny z załącznikami, którego treść jest tożsama z treścią prospektu informacyjnego i jego załączników (4 załączniki) stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej umowy będących integralną częścią niniejszej umowy, a Nabywca potwierdza odbiór powyższych dokumentów w dniu ..... roku i oświadcza, że zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego oraz załączników z należytą starannością.----------
2. Zmiany w treści niniejszej umowy w stosunku do treści wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do prospektu informacyjnego polegały na zindywidualizowaniu przedmiotu umowy poprzez dookreślenie cech Budynku mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy, w tym jego składu i powierzchni pomieszczeń oraz dookreślenie terminów i warunków płatności. Ponadto w niniejszej umowie deweloperskiej zostały wprowadzone korekty interpunkcji oraz innych oczywistych omyłek nie wpływające na treść praw i obowiązków stron tej umowy. Akt notarialny został uzupełniony również o komparycję aktu notarialnego zawierającą określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej, pobrane opłaty, a także zaktualizowano opis wpisów w księdze wieczystej do stanu w dniu

zawarcia niniejszej umowy. Nabywca oświadcza, iż zapoznał się z treścią zmian i wyraża zgodę na ich włączenie do treści niniejszej umowy deweloperskiej. ----------

3. Nabywca oświadcza ponadto, że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w siedzibie Spółki z: ----------
   a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, ----------
   b) aktualny odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącym Spółki,----------
   c) pozwoleniem na budowę, ----------
   d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, ------
   e) projektem budowlanym,----------
   f) dokumentem potwierdzającym zobowiązanie jeżeli takie jest wymagane do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie jego własności na Nabywcę, o którym mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1177 ze zm.) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej „Ustawą Deweloperską”.----------

§4.

1. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą Bud-Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie oświadcza, że reprezentowana przez nią Spółka **zobowiązuje się** do wybudowania na wyżej opisanej działce nr 662/1 budynku o oznaczeniu budowlanym budynek nr ..... o powierzchni .....m^2 składający się na pierwszej kondygnacji z: ....., na drugiej kondygnacji z: ....., a następnie Deweloper **zobowiązuje się** przenieść na rzecz **Nabywcy,** w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, prawo własności udziału wnoszącego 1/4 części w prawie własności zabudowanej działki nr 662/1 oraz określić sposób wyłącznego korzystania z nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę gruntu nr 662/1 przez jej współwłaścicieli, polegający na tym, że w ramach nabytego udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, każdorazowemu właścicielowi budynku mieszkalnego o oznaczeniu budowlanym nr ..... przysługuje prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej oznaczonej kolorem **...** w załączniku do niniejszego aktu notarialnego.----------
2. ..... działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą Bud-Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie ponadto **zobowiązuje się** niezwłocznie po zawarciu umowy przeniesienia prawa własności przedmiotowego udziału we

współwłasności do dokonania własnym kosztem i staraniem podziału geodezyjnego przedmiotowej zabudowanej działki gruntu nr 662/1, a następnie do dokonania umowy zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, w ten sposób, że **Nabywca** stanie się wyłącznym właścicielem zabudowanej przedmiotowym budynkiem o oznaczeniu budowlanym nr ..... oraz działki gruntu o powierzchni nie mniejszej niż 0,0200 ha, powstałej na skutek podziału geodezyjnego działki gruntu nr 662/1.----------

3. **Nabywca** na powyższe **wyraża zgodę i zobowiązuje się** spełnić na rzecz **Dewelopera** świadczenie pieniężne na poczet ceny nabycia prawa własności **budynku** oraz praw niezbędnych do korzystania z **budynku**, w wysokości określonej w §6 niniejszej umowy oraz powyższe prawa **nabyć**.----------
   .....małżonkowie ..... oświadczają, iż zawierają niniejszą umowę, do ich majątku wspólnego, a w ich związku małżeńskim obowiązuje ustawowy ustrój wspólności majątkowej.----------
4. Nabywca oświadcza, że zawarcia niniejszej umowy dokonuje w celu niezwiązanym bezpośrednio z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą lub zawodową.----------
5. Opis budynku z określeniem jego standardu podstawowego w zakresie wykonania prac wykończeniowych i zakresu tych prac został zawarty w załączniku nr 2 „Standard podstawowy wykończenia", a szkic Budynku u przedstawia załącznik nr 1, zaś rzut sytuacyjny działki z zaznaczonym przedmiotem umowy stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy. Wszystkie załączniki, w tym załączniki numer 1, numer 2 i numer 3 stanowią integralną część niniejszej umowy. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z opisem i szkicem Budynku.----------
6. Powierzchnia użytkowa Budynku zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych dokonanych zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 przy czym: ----------
   - pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się na poziomie podłogi, -
   - pomiary szerokości/długości pomieszczeń dokonuje się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku,----------
   - pola powierzchni pomieszczeń i całego mieszkania podaje się do dwóch miejsc po przecinku, ----------
   - pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się po wykonaniu tynków,
   - do powierzchni wliczane są elementy możliwe do demontażu takie jak rury i kanały, ----------
   - do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni pod ściankami działowymi, powierzchni otworów drzwiowych i okiennych oraz powierzchni nienakrytych takich jak balkony i tarasy. ----------

   O wyniku pomiarów powykonawczych Nabywca zostanie

poinformowany przed sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego.-

7. Strony przyjmują, że powierzchnia użytkowa Budynku określona w niniejszej umowie jest powierzchnią projektowaną. Strony niniejszym ustalają, że ostateczna powierzchnia użytkowa Budynku ustalona w wyniku inwentaryzacji powykonawczej może odbiegać in plus lub in minus o nie więcej niż 2,0 % (dwa procent) od powierzchni projektowanej. Cena przedmiotu umowy określona jest przy założeniu, że w dniu odbioru powierzchnia użytkowa Budynku będzie zgodna z powierzchnią podaną w §4 ust. 1 powyżej. Jeżeli w dniu odbioru powierzchnia użytkowa Budynku będzie większa lub będzie mniejsza od projektowanej powierzchni użytkowej do 2,0% (dwóch procent), to cena zostanie zmieniona proporcjonalnie o wartość będącą iloczynem stawki za m^2 Budynku i nadwyżki lub niedoboru metrażu. Zmiana powierzchni Budynku o ponad 2,0% może stanowić podstawę do odstąpienia przez Nabywcę od umowy. ----------
8. Opis istotnych cech budynku oraz standard, sposób zagospodarowania i wykończenia części wspólnych budynku przewidzianego do realizacji na Nieruchomości oraz przynależnej do nich działki określa prospekt informacyjny, o którym mowa w §3 niniejszej umowy.----------
9. Jakiekolwiek materiały informacyjne i reklamowe, rendery i prospekty nie mają zastosowania dla określenia zobowiązań Dewelopera, jeżeli nie zostały wprost przywołane w niniejszej umowie jako załączniki.----------

§5.

OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

1. Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony wpłat dokonywanych przez niego na poczet Ceny Budynku w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 50 9484 0007 2111 0000 0930 0011 prowadzonego przez Bank Spółdzielczy w Brodnicy ul. Kamionka 27, 87-300 Brodnica, REGON: 000494611, NIP: 874-000-33-01, KRS 000051818 na podstawie umowy zawartej z Deweloperem dnia 06 sierpnia 2026 roku. Nabywca zobowiązany jest dokonywać wpłat na poczet Ceny Budynku na indywidualny Rachunek o numerze ..... prowadzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wskazanego powyżej.----------
2. Wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego rachunku powierniczego ponosi w całości Spółka pod firmą: **Bud – Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie.** ----------
3. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego A, dla którego prowadzony jest ten rachunek.-
4. Bank będzie wypłacać Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia

danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego A. Koszty kontroli ponosić będzie Deweloper.----------

5. Bank będzie dokonywał kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego A określonego w harmonogramie, stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej umowy deweloperskiej, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dziennika budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli bank uzyska prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji.----------
6. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 Ustawy deweloperskiej oraz art. 43 ust. 1 pkt 7 i 9 Nowej Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpienia od umowy deweloperskiej, a ze strony Nabywcy oświadczenia z podpisami notarialnie poświadczonymi.----------
7. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 oraz art. 43 ust. 1 pkt 7 i 9 Nowej Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na tym rachunku, a ze strony Nabywcy z podpisami notarialnie poświadczonymi.----------
8. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego będzie przysługiwać wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.----------
9. W przypadku wypowiedzenia umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie założy nowy rachunek powierniczy w innym Banku, nie później niż w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.----------
10. Środki zgromadzone na likwidowanym otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym będą niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek na rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Spółkę oświadczenia z tego banku.

potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.-

11. W przypadku gdy Spółka nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w ust. 11 powyżej, w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwróci Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku.-
12. Spółka, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w innym banku w związku z wypowiedzeniem umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank, poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.----------
13. W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w okresie, o którym mowa w § 5 ust. 12, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, w wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym, że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony zostanie w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.----------
14. W przypadku spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Zadania Inwestycyjnego A, Spółka w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu tego warunku zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.----------
15. Spółka, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w innym banku w związku ze spełnieniem warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Zadania Inwestycyjnego A, poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. ----------
16. Nabywca oświadcza, że został zapoznany przez Dewelopera z zasadami funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez bank w szczególności z warunkami wypłat z rachunku.----------

§6.
CENA

1. Strony ustalają wysokość świadczenia pieniężnego za nabycie Budynku w standardzie opisanym w Załączniku nr 2 w kwocie ..... **zł** brutto

(słownie: …… złotych brutto) wraz z naliczonym podatkiem od towarów i usług VAT według obowiązujących przepisów prawa.----------

2. Cena nabycia jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej przedmiotowego Budynku nr ……. wynosi …….. złotych brutto. -----
3. Określona w ust. 1 powyżej cena odpowiada standardowi wykończenia Budynku zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy, stanowiącego integralną część niniejszej umowy. ----------
4. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że obowiązująca podstawowa stawka podatku od towarów i usług (VAT) w Polsce od dnia 1 stycznia 2011 roku wynosi 23% oraz, że zgodnie z art. 41 ust. 12 w zw. z art. 41 ust. 2 i 146aa pkt 2 ustawy o podatku od towarów i usług, stawkę podatku VAT w wysokości 8% stosuje się do dostawy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym, a stosownie do art. 41 ust. 12a i 12b powyższej ustawy przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się m.in. obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych oraz nie zalicza się do tego budownictwa budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m^2 oraz Budynku, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m^2.----
5. W razie zmiany wartości jednej lub kilku wyżej wymienionych stawek podatku od towarów i usług (VAT) w Polsce, Deweloper powiadomi Nabywcę na piśmie o zmianie stawki tego podatku i jednocześnie przekaże Nabywcy na piśmie projekt zaktualizowanego stosownie do zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) harmonogramu wpłat. W przypadku jeżeli zmiana podatku od towarów i usług (VAT) polega na jego podwyższeniu skutkującym podwyższeniem ceny podstawowej, Nabywca ma prawo sprzeciwić się podwyższeniu z tej przyczyny ceny podstawowej uprzedzając Dewelopera o możliwości odstąpienia od umowy w razie podwyższenia przez niego ceny podstawowej, składając Deweloperowi pisemne oświadczenie w tej sprawie w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawki podatku od towarów i usług (VAT). Jeżeli Deweloper w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia powyższego oświadczenia nie złoży Nabywcy pisemnego oświadczenia o utrzymaniu dotychczasowej ceny podstawowej, Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, z którego może skorzystać w terminie 45 (czterdzieści pięć) dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim. Postanowienie §10 ust. 8 stosuje się odpowiednio.----------
6. Stawający postanawiają, że świadczenie pieniężne na poczet Ceny Budynku zapłacone zostanie na indywidualny Rachunek Wirtualny

Nabywcy nr **.....** prowadzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla zadania inwestycyjnego, przy czym: ----------

1) **I rata** – w kwocie ..... zł - w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 1 Zadania Inwestycyjnego A, ----------
2) **II rata** – w kwocie ..... zł - w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 2 Zadania Inwestycyjnego A, ----------
3) **III rata** – w kwocie ..... zł - w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 3 Zadania Inwestycyjnego A, ----------
4) **IV rata** – w kwocie ..... zł - w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 4 Zadania Inwestycyjnego A, ----------
5) **V rata** – w kwocie ..... zł - w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 5 Zadania Inwestycyjnego A, ----------
6) **VI rata** – w kwocie ..... zł - w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 6 Zadania Inwestycyjnego A. ----------
7) **VII rata** – w kwocie ..... zł - w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 7 Zadania Inwestycyjnego A.----------

   Za datę zapłaty rozumie się datę uznania opisanego powyżej rachunku bankowego. ----------

Szczegółowy opis poszczególnych etapów realizacji Zadania Inwestycyjnego zawarty jest w Prospekcie Informacyjnym. Zawiadomień, o których mowa powyżej Deweloper dokonywał będzie pocztą elektroniczną na adres mailowy Nabywcy wskazany w §13 ust. 2 niniejszej umowy. W przypadku wypowiedzenia umowy, o której mowa wyżej w § 5, Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na indywidualny rachunek bankowy Nabywcy do czasu poinformowania Nabywcy na papierze lub na innym trwałym nośniku o zmianie Umowy rachunku powierniczego, przy czym Deweloper ma obowiązek poinformowania Nabywcy o dokonanej zmianie w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. ----------

7. Za ewentualne opóźnienie w płatnościach poszczególnych rat bądź ich części Nabywca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Dewelopera odsetek umownych za opóźnienie w wysokości 0,01% od należnej kwoty dziennie. Wysokość odsetek na rzecz Dewelopera nie może przewyższać kary umownej zastrzeżonej w §10 ust. 9 na rzecz Nabywcy. Niezależnie

od odsetek umownych w przypadku braku płatności którejkolwiek z rat Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy na zasadach opisanych w §10 ust. 10 niniejszej umowy. ----------

8. Nabywca ma prawo do wizyty na budowie nie częściej niż jeden raz w miesiącu, w obecności przedstawiciela Dewelopera, po uprzednim uzgodnieniu terminu wizyty z Biurem Obsługi Klienta i po zakończeniu wykonania stanu surowego zamkniętego. ----------

§7.

ODBIÓR BUDYNKU

1. Rozpoczęcie Zadania Inwestycyjnego A w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło 10 stycznia 2025 roku, a zakończenie prac budowlanych zadania inwestycyjnego ustalono na dzień 28 lutego 2027 roku.----------
2. Termin wydania Budynku numer **.....** Strony ustalają do dnia 31 marca 2027 roku.----------
3. W terminie 7 dni od dnia zakończenia budowy Budynku oraz uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie Deweloper zawiadomi Nabywcę o gotowości wydania mu Budynku na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i wyznaczy termin odbioru poprzez nadanie pisma zawierającego wyznaczenie terminu listem poleconym na ostatnio przez Nabywcę wskazany adres do korespondencji lub wiadomością przesłaną pocztą elektroniczną na wskazany w §13 ust. 2 niniejszego aktu adres e-mail, nie później niż na 14 (czternaście) dni przed wyznaczoną datą odbioru. W razie niestawienia się Nabywcy na odbiór mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Deweloper jest uprawniony do odstąpienia od umowy zgodnie z art. § 10 ust. 11 niniejszej umowy, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.----------
4. W odbiorze uczestniczą Nabywca lub jego pełnomocnik oraz upoważniony przedstawiciel Dewelopera. Za zgodą obu stron w odbiorze mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne osoby. ----------
5. Z czynności odbioru sporządza się protokół, potwierdzający przekazanie Budynku. Wszelkie usterki i wady występujące w Budynku zostają ujęte w protokole. 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. Protokół podpisują obie strony umowy.
6. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku oświadczenie o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. Jeżeli Deweloper nie poinformuje nabywcy o

uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w powyższym terminie uważa się, że uznał wady. ----------

7. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu usunąć uznane wady Budynku. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie będzie w stanie usunąć wady w powyższym terminie, wskaże odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, przy czym termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. ----------
8. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 8 albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.----------
9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Budynek posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 6.--
10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 10, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.----------
11. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 6, stosuje się przepisy ust. 8-9, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.----------
12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 5-10.---------
13. 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.----------
14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 14.----------
15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 14, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.----------
16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę.----------

17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.----------
18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.----------
19. Jeżeli wada Budynku zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 6, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 7-9 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 7 i 8, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.----------
20. Deweloper ma prawo do wstrzymania wydania Nabywcy Budynku do dnia zapłaty całości ceny przedmiotu umowy wraz z ewentualnymi odsetkami należnymi Deweloperowi. ----------
21. W przypadku zwłoki Dewelopera w wydaniu Nabywcy przedmiotów umowy, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 0,01% ceny podstawowej przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki. ---
22. Deweloper nie odpowiada za opóźnienie w wykonaniu niniejszej umowy, jeżeli wynika ono z przyczyn, za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności (art. 476 k.c.). ----------
23. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za szkodę powstałą w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przedmiotu umowy z przyczyn przez niego niezawinionych (art. 471 k.c.). ----------

§8.

1. Strony zawrą umowę sprzedaży udziału wnoszącego 1/4 części w prawie własności działki nr 662/1 na rzecz Nabywcy, zwaną dalej „**umową przeniesienia własności**” w terminie do trzech miesięcy od dnia zakończenia Zadania Inwestycyjnego A, po uprzednim podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego Budynku oraz po dokonaniu przez Nabywcę zapłaty całości ceny nabycia przedmiotu umowy, nie później jednak niż do dnia 30 czerwca 2027 roku.----------
2. Termin i miejsce zawarcia umowy przenoszącej własność wyznacza Deweloper i zawiadamia o tym Nabywcę z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem listem poleconym na adres wskazany w komparycji niniejszego aktu notarialnego lub wiadomością przesłaną pocztą elektroniczną na wskazany w §13 ust. 2 adres e-mail, na co Nabywca wyraża zgodę. W przypadku niestawienia się Nabywcy w wyznaczonym terminie celem podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia

wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, Deweloper ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. --

3. Koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności, w tym taksę notarialną od tej umowy, jak również koszty złożenia wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego oraz koszty wypisów umowy wraz z podatkiem od towarów i usług oraz opłaty sądowe ponosi Nabywca, z tym zastrzeżeniem, że koszt wypisu umowy dla Dewelopera ponosi Deweloper.----------
4. W przypadku gdy do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności Deweloper nie zakończy na Nieruchomości wszystkich prac dotyczących Zadania Inwestycyjnego A objętych pozwoleniem na budowę, o którym mowa w § 1 ust. 2, Nabywca w umowie przeniesienia własności wyrazi zgodę na wykonanie tych prac i udzieli Deweloperowi prawa do dysponowania Nieruchomością Wspólną, w tym gruntem wspólnym na cele budowlane w zakresie niezbędnym do wykonania powyższych prac. Powyższej zgody Nabywca udzieli także w przypadku, gdy posiadane przez Dewelopera pozwolenie obejmujące powyższe prace nie jest związane z budową budynku. Zgody, o których wyżej mowa zostaną udzielone przez Nabywcę nieodpłatnie. ----------
5. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio także w przypadku prac realizowanych przez osoby trzecie, obejmujących budowę sieci, instalacji i urządzeń, o których mowa w §11 ust. 4.----------

§9.
GWARANCJA

1. Deweloper udziela Nabywcy gwarancji związanej z wykonaniem niniejszej umowy w okresie: ----------
   a) 3 lata w konstrukcji budynku,----------
   b) 1 rok w stolarce okiennej, ----------
   c) 1 rok w robotach instalacyjnych z osprzętem, ----------
   d) 1 rok w robotach budowlano-wykończeniowych wraz z izolacjami i powłokami malarskimi elementów zewnętrznych budynku, ----

   na warunkach określonych w postanowieniach niniejszej umowy.------
2. W przypadku stwierdzenia wad konstrukcyjnych budynku albo wad uniemożliwiających lub poważnie utrudniających używanie Budynku (wady uciążliwe) Deweloper w wypadku zgłoszenia roszczeń z tytułu udzielonej Nabywcy gwarancji zobowiązuje się rozpatrzyć zgłoszenie ujawnionych wad w ciągu 14 (czternastu) dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia od Nabywcy, a w przypadku uznania reklamacji za zasadną niezwłocznie przystąpić do usunięcia wad. ------
3. W przypadku wad niewymienionych w ust. 2 (wady nieuciążliwe) Nabywcy przysługuje prawo do pisemnego zgłoszenia tych wad na aktualny adres Dewelopera, które Deweloper jest zobowiązany

rozpatrzyć w ciągu 30 (trzydziestu) dni od zgłoszenia. Deweloper w terminie uzgodnionym przez Strony dokonuje przeglądu Budynku celem weryfikacji zgłoszonych wad, podczas którego Deweloper rozpatrzy reklamację oraz w przypadku jej uznania w uzgodnieniu z Nabywcą, określi termin usunięcia wady uwzględniając możliwości organizacyjne i czas niezbędny technologicznie do dokonania napraw.

4. Okres gwarancji liczony jest od dnia odbioru Budynku. ----------
5. W przypadku nieprawidłowej eksploatacji, bądź dokonywania prac albo zmian w Budynku w sposób niezgodny z przyjętymi zasadami sztuki budowlanej prowadzenia danych prac ogólnych i dachu Deweloper jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu gwarancji jeżeli zgłaszana wada jest wynikiem powyższych okoliczności.----------
6. Nabywca może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne lub prawne rzeczy na zasadach wynikających z Kodeksu cywilnego niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.----------

§10.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: ----------
   a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, ----------
   b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, ----------
   c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, -------
   d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,----------
   e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, ----------
   f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw, o których mowa w niniejszej umowie deweloperskiej, w terminie określonym w § 8 ust. 1 niniejszej umowy,----------

g) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, ----------
h) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, ----------
i) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, ----------
j) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, ----------
k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, ----------
l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,----------
m) w przypadkach, o których mowa w §4 ust. 7 i §6 ust. 4 niniejszej umowy, z którego to prawa Nabywca może skorzystać w terminie 45 dni od dnia doręczenia Nabywcy odpowiednio oświadczenia o wyniku pomiarów powykonawczych albo oświadczenia o utrzymaniu dotychczasowej ceny podstawowej.----------

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a) - e), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. ----------
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa określonego w Umowie Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. ----------
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. -------
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. h), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. ----------
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy

lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. ----------

7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.----
8. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej Nieruchomości roszczenia o przeniesienie prawa własności Budynku złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. --
9. Jeżeli Nabywca odstępuje od umowy na skutek okoliczności opisanych w ust. 1 Nabywcy przysługuje **kara umowna** w wysokości 2,5% ceny podstawowej. ----------
10. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. ----------
11. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Budynku lub podpisania umowy przeniesienia prawa własności Budynku, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. ----------
12. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust. 10 i ust. 11, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o sprzedaż Budynku w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i doręczyć ją Deweloperowi w terminie 14 dni od dnia odstąpienia. ----------
13. Jeżeli Deweloper odstępuje od umowy na skutek okoliczności zależnych od Nabywcy opisanych w ust. 11, Nabywca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera **kary umownej** w wysokości odpowiadającej 2,5% ceny podstawowej.----------
14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1) do 6), pkt 8) oraz pkt 10) do 11) Ustawy Deweloperskiej lub Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloperskiej bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy wypłaca Nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, zgromadzone na indywidualnym Rachunku Wirtualnym Nabywcy, w nominalnej wysokości, w sposób wskazany przez Nabywcę w jego oświadczeniu, o którym mowa w pkt d) poniżej,

w terminie 5 dni roboczych od dnia złożenia w Banku następujących dokumentów:----------

a) oryginał lub odpis notarialny złożonego przez Stronę Umowy Deweloperskiej oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, z uwzględnieniem lit. b) poniżej, ----------
b) dowód doręczenia ww. oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej drugiej Stronie Umowy Deweloperskiej - jeżeli z żądaniem wypłaty występuje Strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej, ----------
c) pisemne oświadczenie Strony Umowy Deweloperskiej wnioskującej o wypłatę, że nastąpiło skuteczne odstąpienie od Umowy Deweloperskiej, ----------
d) pisemne oświadczenie Nabywcy w sprawie sposobu zwrotu przypadających mu środków zgromadzonych na Rachunku po odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej/rozwiązaniu Umowy Deweloperskiej, przy czym: w razie braku oświadczenia Nabywcy, o którym mowa w pkt d) powyżej, Bank wypłaca środki na rachunek Nabywcy wskazany w „Oświadczeniu o zawarciu Umowy z Nabywcą", a w przypadku, gdy do wiadomości Banku zostanie przekazana informacja o tym, że wierzytelności Nabywcy wobec Dewelopera zostały przelane na rzecz banku kredytującego Nabywcę - wypłata środków następuje na rachunek banku kredytującego. ----------

15. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę wypłacone Deweloperowi przez Bank środki pieniężne z Rachunku Wirtualnego Nabywcy, Deweloper zwróci na wskazany rachunek bankowy Nabywcy niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od daty doręczenia Deweloperowi skutecznego oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy.----------
16. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. ----------
17. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, wypłacone Deweloperowi przez Bank środki pieniężne z Rachunku Wirtualnego Nabywcy, Deweloper zwróci na wskazany rachunek bankowy Nabywcy w ich wysokości nominalnej z potrąceniem ewentualnych kar umownych należnych Deweloperowi, w ustalonym terminie 30

(trzydzieści) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Spółka może wstrzymać się ze zwrotem tych kwot do czasu złożenia przez Nabywcę oświadczenia z podpisami notarialnie poświadczonymi, wyrażającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej.----------

18. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawią w banku prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, które to oświadczenia powinny wskazywać datę oraz tryb, w jakim doszło do rozwiązania umowy deweloperskiej. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości w terminie 5 dni roboczych od dnia złożenia w banku powyższych oświadczeń woli, z zastrzeżeniem że w przypadku gdy do wiadomości Banku zostanie przekazana informacja o tym, że wierzytelności Nabywcy wobec Posiadacza Rachunku zostały przelane na rzecz banku kredytującego Nabywcę, wypłata środków z Rachunku przypadających Nabywcy powinna nastąpić na rachunek banku kredytującego Nabywcę. ----------

§11.

ZGODY I PEŁNOMOCNICTWA

1. W celu realizacji Zadania Inwestycyjnego A i zapewnienia prawidłowego jego funkcjonowania Deweloper zastrzega sobie prawo do zmiany stanu wpisów w dziale III księgi wieczystej numer GD2M/00065190/7 Sądu Rejonowego w Malborku wyżej opisanego oraz w dziale III księgi wieczystej poprzez ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, w szczególności na rzecz przedsiębiorców świadczących usługi, w zakresie dostawy wody, odbioru nieczystości płynnych, energii elektrycznej, internetu, czy połączeń telekomunikacyjnych w celu ustanowienia między innymi służebności gruntowych i służebności przesyłu, które to prawa umożliwią położenie niezbędnych sieci i przyłączy doprowadzających media oraz wstęp przedstawicieli dostawców mediów na przedmiotowej Nieruchomości, a także konserwację, modernizację, rozbudowę sieci lub przyłączy. Według decyzji Dewelopera, powyższe służebności mogą być ustanowione przed zawarciem umowy przeniesienia własności lub w samej umowie przeniesienia własności, na co Nabywca wyraża zgodę.----------
2. Deweloper dopuszcza możliwość podziału lub scalenia nieruchomości określonej w §1 ust. 1 na działki przynależne do poszczególnych budynków (lub grup budynków) przewidzianych do wybudowania w ramach Zadania Inwestycyjnego A wyżej opisanego oraz do wydzielenia

działek pod stacje trafo, drogi lub w innym celu, związanym z realizowanym zadaniem Inwestycyjnym A określonym w §1 ust. 2. W przypadku dokonania podziału nieruchomości ostateczna wielkość działki przynależnej do Budynku będącym przedmiotem niniejszej umowy i udział Nabywcy w gruncie zostanie ustalona w decyzji o zatwierdzeniu podziału na co **Nabywca wyraża zgodę**.----------

3. W przypadku dokonania podziału nieruchomości określonej w §1 ust. 1, Deweloper ma prawo do ustanowienia na każdej nieruchomości powstającej w wyniku tego podziału, służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdoczesnych właścicieli, względnie współwłaścicieli gruntu pozostałych nieruchomości powstałych w wyniku powyższego podziału oraz służebności umożliwiającej (umożliwiających) korzystanie z infrastruktury znajdującej się na terenie obejmującym nieruchomość opisaną w §1 ust. 1, przez każdoczesnych właścicieli, względnie użytkowników gruntu wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku podziału. Według decyzji Dewelopera, powyższe służebności mogą być ustanowione przed zawarciem umowy przeniesienia własność lub w samej umowie przeniesienia własność, na co **Nabywca wyraża zgodę**.
4. **Nabywca wyraża zgodę** na wybudowanie i umieszczenie na Nieruchomości sieci i urządzeń stanowiących odrębną własność dostawców energii cieplnej, energii elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, operatorów telefonicznych, telewizji kablowej i innych mediów służących eksploatacji poszczególnych budynków oraz do ustanawiania na rzecz tych podmiotów służebności, zapewniającej umieszczenie powyższych sieci i urządzeń na Nieruchomości, na której budynek zostanie wybudowany. ----------
5. Do gniazda RTV i gniazda telefonicznego zostanie doprowadzony sygnał po podpisaniu przez Nabywcę odrębnej umowy cywilnoprawnej z operatorem sieci. Doprowadzenie sygnału do gniazda RTV i gniazda telefonicznego nie jest przedmiotem niniejszej umowy. ----------
6. **Nabywca wyraża zgodę** na nieodpłatne udostępnianie Nieruchomości w celach budowlanych w związku z realizacją kolejnych zadań inwestycyjnych i przedsięwzięć deweloperskich oraz w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, modernizacją i eksploatacją urządzeń stanowiących elementy sieci energetycznej, wodno – kanalizacyjnej, cieplnej, przyłączy węzłów cieplnych i układów pomiarowo-rozliczeniowych oraz usuwania ich awarii przez właściwe przedsiębiorstwa zajmujące się dostawą ciepła, wody, energii elektrycznej i innych mediów oraz odprowadzaniem ścieków i wód opadowych przez osoby legitymujące się stosownymi upoważnieniami wydanymi przez właściwe przedsiębiorstwa, a także, że zobowiązują się poinformować ewentualnego Nabywcę Budynku o powyższym zobowiązaniu.----------

7. Obciążenie Nieruchomości prawami użytkowania i służebnościami w powyższym zakresie jest dopuszczalne i akceptowane przez Nabywcę i nie będzie uznawane za ich wady ani nie będzie uznane za niezgodne ze zobowiązaniami Dewelopera wynikającymi z treści niniejszej Umowy.----------
8. Nabywca zobowiązuje się w umowie ostatecznej powtórzyć wszelkie zgody wyrażone powyżej oraz zobowiązuje się udzielić Deweloperowi wszelkich pełnomocnictw niezbędnych do wykonania czynności faktycznych i prawnych, na które Nabywca wyraził zgodę powyżej. Strony uznają powtórzenie powyższych zgód oraz udzielenie pełnomocnictw jako istotne elementy umowy przeniesienia własności, bez których uwzględnienia może nie dojść do jej zawarcia. ----------

§12.

W przypadku faktycznej lub prawnej niemożliwości samodzielnego działania, Nabywca zobowiązany jest ustanowić pełnomocnika umocowanego do dokonywania w imieniu Nabywcy wszystkich czynności związanych z wykonywaniem niniejszej umowy. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym lub złożonym w obecności Dewelopera, a pełnomocnictwo do zawarcia umowy przeniesienia własność wymaga formy aktu notarialnego.----------

§13.

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie umowy wymagają formy aktu notarialnego, zaś złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy z zastrzeżeniem §10 ust. 8 wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. ----------
2. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, iż właściwymi adresami do doręczeń dla Stron są adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu notarialnego oraz adres e-mail: ....., a nadto Nabywca wskazuje kontakt telefoniczny: ..... Oświadczenia woli złożone na podstawie niniejszej umowy drugiej Stronie są złożone z chwilą, gdy doszły do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z ich treścią, zgodnie z wymogiem art. 61 § 1 Kodeksu cywilnego. Strona, która w przypadku zmiany swojego adresu do doręczeń, nie powiadomiła drugiej Strony o zmianie tego adresu, ponosi odpowiedzialność za wynikłą z tego tytułu szkodę na zasadzie art. 471 Kodeksu cywilnego. ----------
3. Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, jak również koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, koszty złożenia wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego i koszty wypisów aktu notarialnego obciążają w równych częściach **Dewelopera** i **Nabywcę**. Koszty zmiany niniejszej umowy deweloperskiej ponosi samodzielnie wnioskująca o te zmiany Strona.--

4. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwych sądów powszechnych.------

§14.

Nabywca oświadcza, że ma pełną świadomość, iż Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu Umowy, w szczególności przekroczenie umownych terminów realizacji poszczególnych zobowiązań - z przyczyn związanych z zagrożeniem epidemiologicznym oraz towarzyszącymi mu ograniczeniami, ryzykami i zakazami. Wszelkie utrudnienia i przeszkody stanowiące konsekwencję zagrożenia epidemiologicznego związanego z ryzykiem rozprzestrzeniania się na terenie kraju i poza jego granicami choroby Covid-19 lub innej choroby zakaźnej - wpływające negatywnie na proces inwestycyjny i deweloperski - są kwalifikowane jako siła wyższa, za którą Deweloper nie ponosi odpowiedzialności w jakimkolwiek zakresie.----------

§15.

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

1) Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza, że: ----------
   - w księdze wieczystej **nr GD2M/00059781/2** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Malborku IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Nowym Dworze Gdańskim dla nieruchomości gruntowej położonej w województwie pomorskim, Gmina Stegna miejscowość Jantar, obręb ewidencyjny 0008, stanowiącej działki gruntu **nr 531/11, nr 531/25,** łącznego obszaru 0.3274 ha jako współwłaściciel wpisana jest Spółka pod firmą: BUD-INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie, ----------
   W dziale III księgi wieczystej **nr GD2M/00059781/2** wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe – służebności gruntowe przejazdu i przechodu na rzecz Zakładu Energetycznego Okręgu Nadmorskiego w Gdańsku----------
   Dział IV księgi wieczystej **nr GD2M/00059781/2** wolny jest od wpisów.----------
   Badając treść księgi wieczystej Notariusz stwierdził, że w dziale II księgi wieczystej GD2M/00059781/2 wpisane są wzmianki dotyczące wniosków o wpis współwłaścicieli.----------
   - w księdze wieczystej **nr GD2M/00067283/0** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Malborku IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Nowym Dworze Gdańskim dla nieruchomości gruntowej położonej w województwie pomorskim, Gmina Stegna miejscowość Jantar, obręb ewidencyjny 0008, stanowiącej działkę gruntu **nr 546/7** obszaru 0,1298ha jako współwłaściciel wpisana jest Spółka pod firmą: BUD-INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tczewie, ----------

W dziale III księgi wieczystej **nr GD2M/00067283/0** wpisane są:--
a/ ograniczone prawo rzeczowe – służebności gruntowe przejazdu i przechodu na podstawie wniosków z dnia 02 stycznia 1952r na rzecz Zakładu Energetycznego Okręgu Nadmorskiego w Gdańsku. --------
b/ .....,----------
c/ ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: Energa Operator Spółka Akcyjna w Gdańsku,----------
d/ ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: Centralny Wodociąg Żuławski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Nowym Dworze Gdańskim.----------
Dział IV księgi wieczystej **nr GD2M/00067283/0** wolny jest od wpisów.----------
Badając treść księgi wieczystej Notariusz stwierdził, że w dziale II księgi wieczystej GD2M/00067283/0 wpisane są wzmianki dotyczące wniosków o wpis współwłaścicieli.----------

2. **Przedstawiciel w imieniu Dewelopera ponadto oświadcza, że**: ------
   a) Spółka nie jest w jakikolwiek sposób ograniczona możliwością rozporządzania opisaną powyżej nieruchomością, a także, że zawarciu niniejszej umowy nie stoi na przeszkodzie chroniony prawem interes osób trzecich, ponadto Spółka nie dokonała żadnych czynności mogących mieć wpływ na zawarcie niniejszej umowy i nie wie nic o takich czynnościach, nadto nie został doręczony Spółce żaden dokument stanowiący podstawę jakiegokolwiek wpisu w powyższej księgi wieczystej innego niż opisane w ust. 1 powyżej,----------
   b) do zbywania nieruchomości będących własnością Spółki potrzebna jest zgoda wyłącznie Zarządu Spółki wyrażony w uchwale nr ... z dnia .... października 2026 roku,----------
   c) działki gruntu **nr 546/7, nr 531/11, nr 531/25** są niezabudowane i stanowią infrastrukturę towarzyszącą budownictwu jednorodzinnemu ciągi pieszo – jezdne dla przedmiotowej inwestycji oraz pełnią funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej; rzut działek gruntu **nr 546/7, 531/11, nr 531/25** stanowi załącznik nr 6 do niniejszego aktu notarialnego,----------
   d) działki gruntu **nr 531/11, nr 531/25** posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej,----------
   e) działki gruntu **nr 546/7 i nr 531/11, nr 531/25** nie są położone na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefie Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, Dz.U z 2021r. poz. 485 z późniejszymi zmianami,----

f) działki gruntu **nr 546/7 i nr 531/11, nr 531/25** obręb ewidencyjny nr 0008 Jantar, położone w miejscowości Jantar gmina Stegna, powiat Nowy Dwór Gdański, województwo pomorskie nie są ujęte inwentaryzacją stanu lasów położonych na terenie wsi Jantar sporządzony na okres 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2023r.. Dla przedmiotowej działki brak jest także decyzji określającej zadania z zakresu gospodarki leśnej.----------

3. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zobowiązują się zawrzeć wraz z umową sprzedaży Budynku i przeniesienia na Nabywcę prawa udziału we współwłasności działek gruntu **546/7 i nr 531/11, nr 531/25** umową, na mocy której Deweloper **sprzeda** Nabywcy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich innych niż opisane w ust. 1 powyżej, z zastrzeżeniem ust. 8 poniżej: ----------
udział wynoszący **1/48 części** w prawie własności nieruchomości położonej **w Gdańsku**, stanowiącej działkę **nr 546/7**, objętej dotychczas księgą wieczystą **nr GD2M/00067283/0,** ----------
- udział wynoszący **6/5472 części** w prawie własności nieruchomości położonej **w Gdańsku**, stanowiącej działki gruntu **nr 531/11, nr 531/25**, objęte księgą wieczystą **nr GD2M/00059781/2**, ----------
za łączną **cenę sprzedaży w kwocie 4.000,00 zł (cztery tysiące złotych),** w tym podatek VAT, a Nabywca powyższe i za wskazaną wyżej cenę kupi. ----------

4. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi w terminie do dnia 10 listopada 2026 roku kwotę **4.000,00 zł (cztery tysiące złotych),** przelewem na rachunek bankowy Dewelopera o numerze **.....**, tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży udziału w nieruchomości opisanej w ust. 1 i 2 powyżej. -----

5. W razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży kwota, o której mowa wyżej w ust. 4 ulega zaliczeniu na poczet ceny. ----------

6. Wydanie udziału w działkach nr 546/7 i nr 531/11 i 531/25 we współposiadanie Nabywcy nastąpi w dniu wydania Budynku.----------

7. Przy zawarciu umowy sprzedaży, o której jest mowa w ust 3. Nabywca zobowiązuje się przystąpić do umowy o zarządzanie działką nr 662/1.

8. Deweloper ma prawo do ustanawiania na opisanej w ust. 1 nieruchomości niezbędnych służebności i praw użytkowania, w szczególności służebności przejazdu i przechodu oraz innych służebności i praw użytkowania zapewniających właściwe funkcjonowanie opisanej w ust. 1 nieruchomości lub jej części, w tym ich przyłączenie do sieci teletechnicznych, energetycznych, wodociągowych, ciepłowniczych, kanalizacyjnych, gazowych oraz melioracje. W szczególności nieruchomość ta może zostać obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi ustanowionymi na rzecz przedsiębiorstw zajmujących się dostarczaniem tzw. mediów (energii

elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, usług telekomunikacyjnych itp.), odbiorem ścieków i odpadów polegającymi na możliwości posadowienia oraz eksploatacji sieci i urządzeń oraz prawami do korzystania z tej nieruchomości w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń przesyłowych lub ich instalacji, prawem wejścia i wjazdu na teren nieruchomości wraz z odpowiednim sprzętem w celu wykonania czynności wymienionych powyżej. Służebności i prawa użytkowania mogą zobowiązywać współwłaścicieli nieruchomości do powstrzymania się od wznoszenia stałych lub tymczasowych obiektów i urządzeń oraz dokonywania nasadzeń w pasie służebności ustanowionym na nieruchomości. Nabywca wyraża zgodę na to, by odcinki instalacji i sieci przesyłowych posadowione na terenie tej nieruchomości stanowiły części przedsiębiorstw przesyłowych.----------

9. Strony niniejszym oświadczają, iż intencją Stron jest łączne nabycie praw objętych niniejszą umową (§15) oraz przedmiotu umowy deweloperskiej, w związku z tym Strony wspólnie ustalają, iż w przypadku skutecznego odstąpienia przez którąkolwiek ze Stron od umowy deweloperskiej – każdej Stronie przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej w terminie 30 dni od dnia odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od umowy deweloperskiej. Odstąpienie będzie skuteczne, jeśli Nabywca odstępując wyrazi w przepisanej formie zgodę na wykreślenie roszczenia wynikającego z niniejszej umowy. ----------

10. W przypadku odstąpienie od niniejszej umowy przedwstępnej Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy wpłaconą przez niego zaliczkę na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie 7 dni od dnia skutecznego odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron.----------

§16.

Strony ustalają, że wszelkie koszty należne Deweloperowi, które nie podlegają ustawowemu obowiązkowi wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, w szczególności odsetki i kary umowne, będą wpłacane przez Nabywcę na wskazany w §15 ust. 4 powyżej rachunek bankowy Dewelopera.----------

§17.

Notariusz poinformował Stawających o treści art. 13 ust. 1 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 oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), a następnie Stawający oświadczyli, że do niniejszego aktu stosownie do wyżej cytowanych przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego z dnia 27 kwietnia 2016 roku

w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych zostały przedłożone:----------

– klauzula informacyjna sprzedającej Spółki – stanowiąca załącznik nr 7 do niniejszego aktu.----------

§18

Pouczono Stawających o treści art. 389 i art. 390 Kodeksu cywilnego, treści art. 64 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, treści przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177) oraz o treści art. 626^4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.), w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. ----------

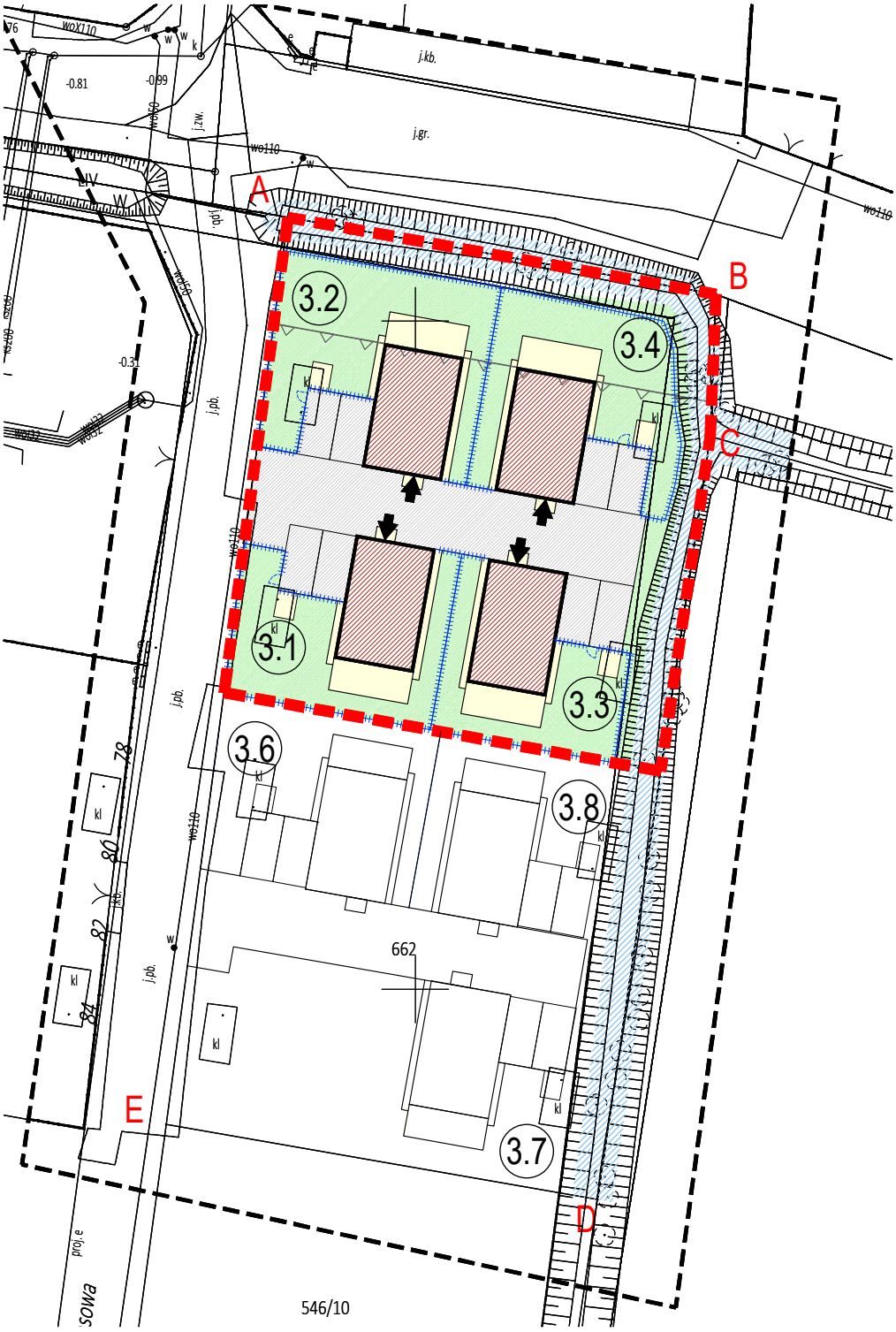
§19.

ŻĄDANIE ZŁOŻENIA WNIOSKU WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

Wobec zawarcia umowy deweloperskiej, objętej niniejszym aktem notarialnym, **Nabywca** oraz **Deweloper** jako wnioskodawcy żądają, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego do Sądu Rejonowego w Malborku IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Nowym Dworze Gdańskim obejmującego żądanie: wpisu w dziale **III** księgi wieczystej **nr GD2M/00065190/7** o następującej treści: **„roszczenie Nabywcy o wybudowanie Budynku oznaczonego nr ..... i sprzedaż wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Budynku – na rzecz .....”.----------**

Nabywca wyraża zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej nr GD2M/00065190/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Malborku działki 662/1 i założenie dla niej księgi wieczystej oraz na odłączenie działek innych niż działka 662/1, bez przenoszenia do działu III nowozałożonych ksiąg wieczystych roszczenia, o którym mowa w §19 powyżej.----------

BUDYNEK JEDNORODZINNY WOLNOSTOJĄCY ...
BURSZTYNOWA OSTOJA - ETAP III ZADANIE "A"



kontakt@bursztynowaostoja.pl
www.bursztynowaostoja.pl
tel. +48 666 366 706

Niniejsza karta lokalowa jest informacją handlową i nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ust. 1 Kodeksu Cywilnego.

BURSZTYNOWA OSTOJA – ETAP III ZADANIE „A”
STANDARD BUDOWY

Adres inwestycji: **działka nr 662/1**
obręb 0008
Jantar, gm. Stegna

Inwestor: **Bud - Invest Sp. z o.o.**
ul. Dworcowa 12, 83 - 110 Tczew

1. Fundamenty

- płyta fundamentowa - monolityczna żelbetowa,

2. Ściany zewnętrzne

- płyta G-K,
- ściana szkieletowa drewniana z wypełnieniem z wełny mineralnej 16 cm,
- płyta OSB,
- izolacja termiczna, styropian 10 cm + tynk cienkowarstwowy,

3. Ściany wewnętrzne

- płyta G-K na ruszcie drewnianym i stalowym

4. Schody

- schody wewnętrzne drewniane,

5. Strop międzykondygnacyjny

- rezerwa na posadzkę 2 cm,
- beton 6 cm - w tym ogrzewanie podłogowe,
- strop drewniany z wypełnieniem ze styropianu 24 cm + 16 cm,
- płyta G-K 2x,

6. Dach

- dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 45 stopni,
- pokrycie panel na rąbek BALEX METAL ELEGANT 2.0 kolor 7047,

7. Izolacje

- izolacja termiczna ścian zewnętrznych – wełna mineralna 16 cm + styropian EPS 80-038 gr. 10 cm,
- izolacja termiczna dachu - wełna mineralna gr. 26 cm,
- izolacja termiczna posadzki parteru – styropian EPS 100-038 gr. 15 cm + 4 cm,

8. Stolarka drzwiowa

- drzwi zewnętrzne WIKĘD PREMIUM TERMO z wkładką antywłamaniową, elektrozaczepem w kolorze antracytowym z przeszkleniem oraz pochwytem,

- drzwi wewnętrzne - brak,

9. Stolarka okienna

- okna PCV 3 - szybowe 7 komorowe w kolorze antracytowym zewnątrz, białym wewnątrz,
- parapety zewnętrzne z blachy ocynkowanej powlekanej, w kolorze antracytowym,
- parapety wewnętrzne - konglomerat,

10. Podłogi i posadzki

- wylewka betonowa,

11. Tynki i okładziny wewnętrzne

- płyty G-K szpachlowane,

12. Instalacje i urządzenia wodociągowe

- wewnętrzna instalacja kanalizacyjna,

13. Instalacje i urządzenia kanalizacyjne

- zbiorniki bezodpływowe,

14. Instalacje i urządzenia grzewcze

- pompa ciepła Buderus Logatherm WLW176i-5 AR E,
- podgrzewacz wody przepływowy Bosch TR4000 6 kW ET – kuchnia + toaleta na parterze,
- podgrzewacz wody przepływowy Bosch TRONIC 5001 21/24/27 EB – łazienka na piętrze,

15. Instalacje i urządzenia wentylacyjne

- wentylacja mechaniczna,

16. Instalacje i urządzenia elektryczne

- instalacja elektryczna 230V,
- instalacja elektryczna 400V - do ładowarki samochodowej,
- zasilanie do instalacji PV/EV - do instalacji fotowoltaicznej,
- dzwonek,
- rozdzielnice elektryczne,
- przyłącze budynku kablem YKXS 5x10,
- instalacja LAN kat. 6 okablowanie + gniazda z montażem,
- pomiary parametrów instalacji elektrycznej,

17. Instalacje i urządzenia telekomunikacyjne

- instalacja TV-RTV-SAT okablowanie bez anten i urządzeń aktywnych,

18. Wyposażenie kuchni

- przyłącze wody ciepłej i zimnej do zlewozmywaka wraz z odpływem,

19. Wyposażenie toalety na parterze

- przyłącze wody ciepłej i zimnej do umywalki wraz z odpływem,
- przyłącze wody zimnej do miski ustępowej wraz z odpływem,

20. Wyposażenie łazienki na poddaszu

- przyłącze wody ciepłej i zimnej do umywalki oraz prysznica wraz z odpływem,
- przyłącze wody zimnej do miski ustępowej wraz z odpływem,
- przyłącze wody zineyj do pralki i wraz z odpływem

21. Elewacja

- tynk cienkowarstwowy silikonowy,
- rynny i rury spustowe w kolorze antracytowym,
- zadaszenie drzwi zewnętrznych,

22. Teren wokół budynku

- powierzchnia utwardzona z kostki betonowej,
- wokół działki ogrodzenie panelowe 1,53 m na podmurówce,
- pomiędzy budynkami mieszkalnymi z przynależnymi ogródkami ogrodzenie panelowe 1,53 m na podmurówce,
- dwa miejsca postojowe utwardzone – kostka betonowa,
- wiata śmietnikowa,

23. Ogród

- przyłącze do wody ogrodowej,
- grunt rodzimy obsiany trawą,

24. Taras

- warstwa wierzchnia tarasu - tarasowe płyty betonowe,

25. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych

- warstwa wierzchnia miejsca postojowego - kostka betonowa.