Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu
21.09.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

OSIEDLE NOWE POŁUDNIE – BUDYNEK A1

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

WIKSBUD DEVELOPMENT Sp. z o.o. ul. Okrzei 7, 87-600 Lipno
wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Toruniu
VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000624046
NIP 4660420489, REGON 364735509
Numer telefonu 54 287 32 72 , 883 255 255
Adres poczty elektronicznej mieszkania@wiksbud-development.pl
Adres strony internetowej Nr faksu: nie dotyczy
dewelopera https://wiksbud-development.pl/nowe-poludnie/

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: nie dotyczy
Data rozpoczęcia: nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: nie dotyczy

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego :

ul. Łady, 87-800 Włocławek, działka 90 (przed scaleniem 49/7, 50/2, 52/10) , obręb ewidencyjny Włocławek KM 76

Numer księgi wieczystej: **WL1W/00048177/4**

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej: **hipoteka umowna do kwoty 25 500 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Lipnie**

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości :
Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]:
Nie stwierdzono obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

Teren przedsięwzięcia deweloperskiego znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku szkoły podstawowej, kortu tenisowego, ciągu pieszo-jezdnego

Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy: **Plan ogólny miasta Włocławek, przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/106/2026 Rady Miasta Włocławek z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie planu ogólnego miasta Włocławek, wszedł w życie z dniem 18 września 2026 r.** **Teren przedsięwzięcia deweloperskiego obejmujący działkę nr ewid. 90, obręb ewidencyjny Włocławek KM 76, znajduje się w strefie planistycznej 25SW – strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.** **Dla strefy 25SW w profilu podstawowym przewidziano m.in. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.** **Dokumentacja planu ogólnego, w tym uchwała wraz z załącznikami oraz dane przestrzenne, została udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek.**
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: **Brak**
	Miejscowy plan odbudowy: **Brak**
	Inne[4)] **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek, przyjęte Uchwałą Nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007 r., utraciło moc z dniem wejścia w życie planu ogólnego miasta Włocławek, tj. z dniem 18 września 2026 r.** **Informacja o dotychczasowych ustaleniach Studium ma charakter informacyjny i nie stanowi podstawy prawnej realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.**
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu: **Nie dotyczy**
	Maksymalna intensywność zabudowy: **Nie dotyczy**
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: **Nie dotyczy**
	Maksymalna powierzchnia zabudowy: **Nie dotyczy**
	Maksymalna wysokość zabudowy: **Nie dotyczy**
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: **Nie dotyczy**
	Minimalna liczba miejsc do parkowania: **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**
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem	**Teren przedsięwzięcia deweloperskiego graniczy z działkami objętymi miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego:** **Uchwała nr XXXII/73/2017 Rady Miasta Włocławek** **z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kapitulnej, Planty, Kruszyńskiej, Broniewskiego, Prusa i Słonecznej** Uchwała Nr XXXII/73/2017 z dnia 22 czerwca 2017 r. (bydgoszcz.uw.gov.pl) Eksport informacji o obiektach z EWMAPY (wloclawek.eu) Przeznaczenia terenu: **MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;** **MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;** **U - zabudowa usługowa lub zabudowa usług nieuciążliwych;**

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	**UC - tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², typu galerie handlowe;** **UO - zabudowa usług oświaty;** **US - zabudowa usług sportu;** **ZP - zieleń parkowa lub zieleń publiczna;** **KD-GP - droga główna ruchu przyspieszonego;** **KD-G - droga główna;** **KD-Z- droga zbiorcza;** **KD-L- droga lokalna;** **KD-D - droga dojazdowa;** **KDX - ciąg pieszo-jezdny;** **KX - ciąg pieszy;** **KS - garaże naziemne wielostanowiskowe, w tym wielopoziomowe**
	Maksymalna intensywność zabudowy: **1,2-ZP - nie występuje potrzeba określenia** **3, 23-U/KS - do 60%** **4-UC/U - do 70%;** **5-U/UO/US - do 60%** **6,7-ZP - dla zieleni parkowej publicznej nie występuje potrzeba określenia, dla zabudowy usług sportu oraz dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii do 30%** **8,9,10,10.1,11,12,13,14,15,16,17,18,19, 20, 21, 22.1, 29,33-MN/U - do 60%** **22.2-MW/U - do 80%** **24-U - do 50%** **25,26,27,28-MW/U - do 70%** **30,34-KS - do 40%** **35-U - do 60%** **31-U - do 80%** **32-ZP/KX - nie występuje potrzeba określenia**
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: **Brak**
	Maksymalna powierzchnia zabudowy: **Brak**
	Maksymalna wysokość zabudowy: **1,2-ZP - 5m;** **3-U/KS - zabudowa usługowa 15m, garaże naziemne wielostanowiskowe, w tym wielopoziomowe: 15m, urządzenia reklamowe z reklamami emitującymi światło oraz z reklamami o powierzchni większej niż 6m² 20m, pozostałe tablice i urządzenia reklamowe 5m;** **4-UC/U - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² typu galerie handlowe, zabudowa usługowa 15m, urządzenia reklamowe z reklamami emitującymi światło oraz z reklamami o powierzchni większej niż 6m² 20m, pozostałe tablice i urządzenia reklamowe 5m;** **5-U/UO/US - zabudowa usług oświaty, zabudowa usług sportu, zabudowa usług nieuciążliwych 17m, urządzenia reklamowe z reklamami o powierzchni większej niż 6m² 20m, pozostałe tablice i urządzenia reklamowe 5m;** **6,7-ZP - dla zieleni parkowej publicznej tablice i urządzenia reklamowe 5m, dla zabudowy usług sportu oraz dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii 12m, urządzenia reklamowe z reklamami o powierzchni większej niż 6m² 12m, pozostałe tablice i urządzenia reklamowe 5m;** **8,9,10,10.1,11,12,13,14,15,16,17,18 -MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usług nieuciążliwych 12m, garaże oraz zabudowa gospodarcza 5m, tablice i urządzenia reklamowe 5m;** **19,20,21,22.1,29-MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usług nieuciążliwych 14m,** **garaże wolnostojące oraz zabudowa gospodarcza 5m,** **tablice i urządzenia reklamowe 5m;** **22.2-MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 20m, zabudowa usług nieuciążliwych 14m, urządzenia reklamowe z reklamami o powierzchni większej niż 6m² 14m, tablice i urządzenia reklamowe 5m;**

	23-U/KS - zabudowa usługowa 14m, garaże naziemne wielostanowiskowe, w tym wielopoziomowe 14m, garaże wolnostojące 5m, urządzenia reklamowe z reklamami o powierzchni większej niż 6m² 14m, tablice i urządzenia reklamowe 5m; **24-U - zabudowa usług nieuciążliwych 14m, urządzenia reklamowe z reklamami o powierzchni większej niż 6m² 14m, tablice i urządzenia reklamowe 4m;** **25,26,27,28-MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 25m, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usług nieuciążliwych 17m, garaże oraz zabudowa gospodarcza 5m, urządzenia reklamowe z reklamami o powierzchni większej niż 6m² 17m, tablice i urządzenia reklamowe 5m;** **30-KS - garaże naziemne wielostanowiskowe, w tym wielopoziomowe 20m, urządzenie reklamowe z reklamami emitującymi światło oraz z reklamami o powierzchni większej niż 6m² 20m, tablice i urządzenia reklamowe 5m;** **31-U - zabudowa usługowa 25m, urządzenie reklamowe z reklamami emitującymi światło oraz z reklamami o powierzchni większej niż 6m² 20m, tablice i urządzenia reklamowe 5m;** **32-ZP/KX - nie występuje potrzeba określenia** **33- MN/U - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług nieuciążliwych 14m, garaże oraz zabudowa gospodarcza 5 m, tablice i urządzenia reklamowe 5m;** **34-KS - garaże 5m, urządzenia reklamowe z reklamami o powierzchni większej niż 6m² 14m, tablice i urządzenia reklamowe 5m;** **35-U - zabudowa usług nieuciążliwych 12m, urządzenia reklamowe z reklamami o powierzchni większej niż 6m² 12m, tablice i urządzenia reklamowe 5m;**
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: **1,2- ZP - 80%** **3, 23-U/KS - 10%** **4-UC/U - 10%;** **5-U/UO/US - 10%** **6,7-ZP - dla zieleni parkowej publicznej 80%, dla zabudowy usług sportu oraz dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii 40%** **8,9,10,10.1,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22.1, 29,33 -MN/U - 20%** **22.2-MW/U - 10%** **24-U – do 20%** **25,26,27,28-MW/U - 10%** **30,34-KS - 10%** **31-U - 10%** **32-ZP/KX - 80%** **35-U - 10%**
	Minimalna liczba miejsc do parkowania: **1,2- ZP - zakaz lokalizacji miejsc postojowych;** **3-U/KS - 1 miejsce postojowe/50m2 pow. użytkowej;** **4-UC/U - 1 miejsce postojowe/50m2 pow. sprzedaży** **5-U/UO/US - 1 miejsce postojowe/50m2 pow. użytkowej dla zabudowy usług nieuciążliwych, 1 miejsce postojowe/200m2 pow. użytkowej zabudowy usług oświaty i zabudowy usług sportu, 2 miejsca postojowe/10 użytkowników występującej samodzielnie zabudowy usług sportu;** **6,7-ZP - dla zieleni parkowej publicznej 10 miejsc postojowych/teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi tereny, dla zabudowy usług sportu: 1 miejsca postojowe/ 10 użytkowników, dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii: 1 miejsce postojowe/50m2 pow. użytkowej;** **8,9,10,10.1,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22.1,29 -MN/U - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1 miejsce postojowe/ 50m2 pow. użytkowej usług nieuciążliwych;** **22.2-MW/U - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 1 miejsce postojowe/ 50m2 pow. użytkowej usług nieuciążliwych;** **23-U/KS - 1 miejsce postojowe/ 50m2 pow. użytkowej usług nieuciążliwych;** **24-U - 1 miejsce postojowe/ 50m2 pow. użytkowej usług;** **25,26,27,28-MW/U - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 1 miejsce postojowe/ 50m2 pow. użytkowej usług nieuciążliwych;** **30,34-KS - nie występuje potrzeba określenia;** **31-U - wskaźniki miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce postojowe/50m2 pow. użytkowej zabudowy usługowej;**

	32-ZP/KX - nie występuje potrzeba określenia; **33-MN/U - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1 miejsce postojowe/ 50m2 pow. użytkowej zabudowy usług nieuciążliwych;** **35-U - 1 miejsce postojowe/50m2 pow. sprzedaży dla zabudowy usług nieuciążliwych;**	
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: **Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą techniczną** Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: **Budynek wielorodzinny**	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty: **Szerokość elewacji frontowej od 10,0m do 78,0 m** **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 35,5 m** **Geometria dachu – dach płaski, kat nachylenia do 10%,**	
	forma architektoniczna	**Budynki mieszkalne z usługami na parterze**
	usytuowanie linii zabudowy	**Minimum 5 m od frontowej granicy terenu inwestycji os strony ul. Łady**
	intensywność wykorzystania terenu	**Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji od 32% do 44%**
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	**W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.** **Teren inwestycji położony jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej(B) na terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Krzywe Błota" w związku z powyższym należy przestrzegać min. zakazu wyprowadzenia ścieków do wód i do ziemi, z wyjątkiem wód opadowych i roztopowych.**
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	**Brak**
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	**W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Prezydenta Miasta Włocławek**
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	**Prawo wodne: teren inwestycji położony jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej(B) na terenie ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Krzywe Błota" w związku z powyższym należy przestrzegać min. zakazu wyprowadzenia ścieków do wód i do ziemi, z wyjątkiem wód opadowych i roztopowych.**
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	**Dla projektowanej inwestycji należy zabezpieczyć niezbędna ilość miejsc postojowych obsługujących planowane zamierzenie:** **Nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny – zabudowa mieszkaniowa** **Nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 50m2 powierzchni użytkowej – zabudowa usługowa**

		Teren posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Prusa przez drogę wewnętrzną ul. Łady
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	**Zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, odprowadzenie ścieków i co – na warunkach określonych przez gestora sieci.** **Wody opadowe i roztopowe – do kolektora deszczowego kanalizacji miejskiej w przypadku odprowadzania zanieczyszczeń wód opadowych należy zastosować urządzenia podczyszczające.**
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**Decyzja nie określa**
	nadziemna intensywność zabudowy	**Brak**
	wysokość zabudowy	**Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanych budynków do 35,5 m**
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	**Przyjęte uchwały w promieniu 1 km od dz. 49/7, 50/2, 52/10, obręb KM76:** **Uchwała nr XXXIV/229/09 Rady Miasta Włocławek z dnia 21 września 2009r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w rejonie ulic Kapitulnej i Długiej.** **https://geoportal.wloclawek.eu/map/strony/plan/43.pdf** **Uchwała nr XLII/39/2014 Rady Miasta Włocławek z dnia 28 kwietnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w rejonie ulicy Kaliskiej i terenów kolejowych, pomiędzy ulicami: Okrzei, Spółdzielczą, Kruszyńską, Planty, Wiejską i Węglową** **https://edzienniki.bydgoszcz.uw.gov.pl/WDU_C/2014/1541/akt.pdf** **Uchwała nr XXXII/73/2017 Rady Miasta Włocławek z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w rejonie ulic: Kapitulnej, Planty, Kruszyńskiej, Broniewskiego, Prusa i Słonecznej** **https://edzienniki.bydgoszcz.uw.gov.pl/WDU_C/2017/2729/akt.pdf** **Uchwała nr XXXVII/101/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego pomiędzy ulicą Gajową, ulicą Wiejską, granicą miasta oraz terenem ogrodów działkowych** **https://edzienniki.bydgoszcz.uw.gov.pl/WDU_C/2021/4421/akt.pdf** **Uchwała nr XLVIII/56/2022 Rady Miasta Włocławek z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru zawartego pomiędzy ulicami: Wieniecką, Wysoką, Kapitulną, Borowską, Jasną i Obwodową oraz w rejonie ulicy Lisek** **https://edzienniki.bydgoszcz.uw.gov.pl/WDU_C/2022/3092/akt.pdf** **Uchwała Nr IX/72/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 09 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia**

		miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w rejonie Alei Królowej Jadwigi, ulicy Kruszyńskiej oraz terenów kolejowych. **https://geoportal.wloclawek.eu/map/strony/plan/3P.pdf** **Uchwała Nr LXXIII/12/2024 Rady Miasta Włocławek z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Włocławek.** **https://bip.um.wlocl.pl/6978/plan-ogolny.html** **Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami dot. obszaru w promieniu 1 km od dz. 49/7, 50/2, 52/10 obręb KM76 nie przewidują budowy obiektów generujących uciążliwości dot. zapachów, hałasu, nadmiernego oświetlenia w szczególności budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.** **Zaplanowane inwestycje: rozbudowa/przebudowa i budowa dróg lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, terenów zielonych, infrastruktury technicznej – gazociągowej, wodociągowej, co, elektroenergetycznej** **Informacja dostępna na stronie:** **https://bip.um.wlocl.pl/99/miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego-uchwalone.html** **https://geoportal.wloclawek.eu/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+** **https://bip.um.wlocl.pl/1164/924/inwestycje-celu-publicznego.html** **https://bip.um.wlocl.pl/2904/1152/ogloszenia-obwieszczenia-i-zawiadomienia-urzedu-miasta.html**
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	**Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami przyjęte decyzje dot. obszaru w promieniu 1 km od dz. 49/7, 50/2, 52/10 obręb KM76 nie przewidują budowy obiektów generujących uciążliwości dot. zapachów, hałasu, nadmiernego oświetlenia, w szczególności budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.** **https://bip.um.wlocl.pl/1164/924/inwestycje-celu-publicznego.html** **https://bip.um.wlocl.pl/2904/1152/ogloszenia-obwieszczenia-i-zawiadomienia-urzedu-miasta.html**
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	**Zgodnie z publicznie dostępnymi informacjami przyjęte decyzje dot. obszaru w promieniu 1 km od dz. 49/7, 50/2, 52/10 obręb KM76 nie przewidują budowy obiektów generujących uciążliwości dot. zapachów, hałasu, nadmiernego oświetlenia w szczególności, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.** **Informacja dostępna na stronie:** **https://bip.um.wlocl.pl/237/642/rejestr-informacji-o-srodowisku-karty-sios.html**
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	**Brak**
	miejscowych planach odbudowy	**Brak**

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	**Brak**
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	**Brak** **https://bip.um.wlocl.pl/2898/1143/obwieszczenia-i-ogloszenia-innych-organow.html** **https://bip.bydgoszcz.uw.gov.pl/245/135/ogloszenia-i-obwieszczenia.html**
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	**Brak**
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	**Brak**
	decyzja o pozwoleniu 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**
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 o pozwoleniu na budowę Nr 109/2024 z dnia 25.07.2024 r. wydana przez Prezydenta Miasta Włocławek. Decyzja przenosząca decyzję o pozwoleniu na budowę znak: UA.AB.6740.48.2024 z dnia 18.06.2025 r. wydana przez Prezydenta Miasta Włocławek**		
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	**Nie dotyczy na tym etapie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego**		
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	**Nie dotyczy**		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	**Nie dotyczy**		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	**Budynek A1 Termin rozpoczęcia budowy: 04.04.2025 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 31.12.2027 r.**		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	**Przedsięwzięcie deweloperskie polega na budowie kompleksu mieszkaniowo-usługowego składającego się z 3 budynków oznaczonych symbolami A1, A2, A3. W ramach zadania inwestycyjnego Deweloper zrealizuje jeden budynek oznaczony symbolem A1**	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	**Budynek A1 zlokalizowany jest : - w odległości ok 12,83 m od budynku A2, - w odległości ok. 4,42 m od budynku A3. Budynek A2 zlokalizowany - w odległości ok 12,83 m od budynku A1, - w odległości ok.12,83 m od budynku A3. Budynek A3 zlokalizowany - w odległości ok 4,42 m od budynku A1, - w odległości ok.12,83 m od budynku A2.**	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07, która obowiązywała w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę**		
Zamierzony sposób i procentowy udział	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	**Środki własne 24%, środki z kredytu zaciągniętego w Banku Spółdzielczym w Lipnie 62 % oraz wpłaty klientów 14%.**	

źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		**Zamierzony sposób oraz procentowy udział źródeł zmieniać się może wraz z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego**
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	**Bank Spółdzielczy w Lipnie**
Środki ochrony nabywców	**Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy***	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[1)]	**0,45%**
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	**Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zapewnia nabywcom środek ochrony wpłat w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy w Lipnie z siedzibą w Lipnie przy ul. Włocławskiej 20b, 87-600 Lipno, na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.** **Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Na żądanie Nabywcy Bank przekazuje informacje dotyczące wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na rachunku przypisanym do Nabywcy.** **Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest rachunek.** **Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości wynikającej z procentowego udziału kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego.** **W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę. Koszty kontroli związanej z wypłatą środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper.** **Koszty, opłaty i prowizje związane z prowadzeniem mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, a środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie są pomniejszane o te koszty, opłaty ani prowizje.** **Środki zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane.**	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	**Bank Spółdzielczy w Lipnie**	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zgodnie z **załącznikiem nr 5** do niniejszego prospektu	

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	**Cena może podlegać waloryzacji:** **- z uwagi na zmianę stawki podatku od towarów i usług - VAT,** **- z uwagi na zmianę wysokości rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedzający waloryzację, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedzający waloryzację.** **Cena podlega corocznej waloryzacji, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku zawarcia Umowy, według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedzający rok, w którym dokonywana jest waloryzacja, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Bazą dla pierwszej waloryzacji jest Cena ustalona w Umowie. Waloryzacji podlega cała Cena określona w Umowie, niezależnie od wysokości dokonanych przez Nabywcę wpłat. Każda kolejna waloryzacja dokonywana jest od Ceny uwzględniającej wszystkie wcześniejsze waloryzacje, z zastosowaniem wskaźnika właściwego dla danego roku. Kwota wynikająca z waloryzacji zostaje uwzględniona w niezapłaconych ratach, proporcjonalnie do ich wysokości, poprzez odpowiednią zmianę harmonogramu płatności.** **- z uwagi na zmianę powierzchni lokalu przekraczającą 2%, stwierdzoną podczas jej odbioru lub inwentaryzacji powykonawczej.** **Różnica powierzchni do 2% włącznie nie powoduje zmiany ceny. W przypadku różnicy powierzchni przekraczającej 2% cena ulega odpowiednio proporcjonalnemu zwiększeniu albo zmniejszeniu, przy zastosowaniu ceny 1 m² określonej w Umowie.**

[1] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 880) 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	**<u>I. Odstąpienie od umowy przez nabywcę:</u>** **1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:** **a) jeżeli umowa nie zawiera elementów wskazanych w art. 35 i 36 Ustawy;** **b) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;** **c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub 22 Ustawy Prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji i zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;** **d) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy;** **e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy.** **W powyższych przypadkach, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy <u>w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia</u>. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Nabywcy przysługuje zwrot wpłaconych dotąd kwot na warunkach wynikających z Umowy Rachunku Powierniczego, zaś w przypadku gdy kwoty z indywidualnego rachunku bankowego Nabywcy zostały przekazane przez Bank Deweloperowi, zwrot wypłaconych dotąd kwot przekazanych Deweloperowi przez Bank nastąpi w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu spełniającego wymogi określone w pkt. 5 poniżej wraz ze wskazaniem numeru rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot.**

2. Nabywca ma również prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:
   a) 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 - w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;
   b) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie - w takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 tej ustawy;
   c) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu w terminie, o którym mowa w umowie, chyba że nie przeniesienie prawa własności nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Nabywcy. W tym przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 -dniowy termin na przeniesienie prawa własności lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę w sytuacji określonej w niniejszym ustępie, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną za okres opóźnienia w wysokości 0,01% Ceny za każdy dzień opóźnienia nie więcej jednak niż 5 % Ceny;
   d) 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, Nabywca ma prawo odstąpić w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy;
   e) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
   f) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
   g) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;
   h) w przypadku zmiany wysokości świadczenia pieniężnego na poczet nabycia lokalu mieszkalnego w wyniku waloryzacji; prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie Deweloperowi w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o odstąpieniu od umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni, licząc od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o waloryzacji wraz z harmonogramem płatności.

2. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia o którym mowa w art. 43 ust.1:
   a) nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy o której mowa a art. 2 ust.1 pkt 2,3 lub 5 , za zapłatą oznaczonej sumy;
   b) umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wszelkich roszczeń Nabywcy z tytułu umowy. Nabywca może udzielić Deweloperowi oraz pełnomocnikowi Dewelopera obu łącznie i każdemu z osobna, pełnomocnictwa do wyrażenia w imieniu Nabywcy zgody na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej przy czym pełnomocnictwo to wchodzi w życie z dniem złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Nabywcę lub Dewelopera. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne jeśli zostanie złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

II. Odstąpienie od umowy przez Dewelopera:

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:
   a) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
   b) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej listem poleconym na adres wskazany w komparycji umowy w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

	c) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn określonych w pkt II ust. 1 lit. b, Nabywca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 0,01% Ceny za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 5% Ceny. W przypadku opóźnienia w zapłacie poszczególnych rat świadczenia pieniężnego na poczet nabycia w stosunku do terminów określonych w harmonogramie Deweloper ma prawo naliczyć odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 Kodeksu cywilnego. Nabywcy przysługuje zwrot wpłaconych przez niego kwot w ich nominalnej wysokości, pomniejszonych o należną Deweloperowi karę umowną, o której mowa w pkt II ust. 1 lit. c, jeżeli znajduje ona zastosowanie. **W przypadku gdy środki z mieszkaniowego rachunku powierniczego zostały przekazane Deweloperowi, zwrot tych środków nastąpi w terminie 30 dni od dnia złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, z zastrzeżeniem obowiązku uprzedniego zwrotu Lokalu przez Nabywcę, jeżeli Lokal został mu wydany. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie pkt II ust. 1 lit. a lub b <u>Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń Nabywcy wynikających z Umowy</u>. Deweloper może żądać złożenia tej zgody w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.** **Deweloper może powstrzymać się ze zwrotem środków do czasu doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę oświadczenia zawierającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń Nabywcy wynikających z Umowy oraz wskazującego numer rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot środków.** **d) w przypadku gdy Lokal został już odebrany przez Nabywcę, zwrot należnych Nabywcy kwot, które zostały przekazane Deweloperowi z mieszkaniowego rachunku powierniczego, może nastąpić po wydaniu Lokalu Deweloperowi oraz dokonaniu przez Nabywcę wymaganych czynności związanych z rozliczeniem dokonanych wpłat, w tym podpisaniu wymaganych faktur korygujących, jeżeli ich wystawienie i podpisanie będzie wymagane.** <u>III. Rozwiązania umowy z innych przyczyn:</u> **1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy oraz na każdorazowe żądanie Nabywcy (nawet bez uzasadnienia tego żądania), Deweloper ma prawo naliczyć i pobrać jednorazowe wynagrodzenie, na które składać się będą koszty związane z obsługą danej transakcji w trakcie trwania umowy; jednorazowe wynagrodzenie wynosić będzie 1.200,- zł (jeden tysiąc dwieście złotych) za pierwszy miesiąc obowiązywania umowy deweloperskiej oraz po 800,- zł (osiemset złotych) za każdy następny miesiąc jej obowiązywania. Przedmiotowe wynagrodzenie stanowi zryczałtowaną rekompensatę kosztów oraz ryzyka gospodarczego Dewelopera związanych z wyłączeniem lokalu z oferty sprzedaży na czas obowiązywania umowy oraz jego ponownym wprowadzeniem do oferty po rozwiązaniu umowy.** **2. Jednorazowe wynagrodzenie za rozwiązanie umowy deweloperskiej nie jest pobierane w przypadku skorzystania przez Nabywcę z ustawowego prawa odstąpienia od umowy, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy.**
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) Bank Spółdzielczy w Lipnie wyraża zgodę 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku 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 Lipnie prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2026 r. poz. 620 i 644).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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 2026 r. poz. 38, 176, 331, 340 i 644).
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 M.A1.....

<table>
<tr><td>Budynek</td><td colspan="2">A1</td></tr>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td>Cena brutto lokalu mieszkalnego M.A1.....
..... zł
Cena komórki lokatorskiej K.01
..... zł
Cena miejsca garażowego G.01
..... zł</td><td>Cena brutto lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską i miejscem garażowym

..... zł</td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">..... m2</td></tr>
<tr><td>Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">..... zł/m2 brutto</td></tr>
<tr><td>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td colspan="2">do 30.06.2028r.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>9 naziemnych + piwnica</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Ściany osłonowe i wydzielające mieszkania oraz ściany działowe – murowane w częściach żelbetowe elementy, stropy filigran, płyta fundamentowa</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszego prospektu</td></tr>
<tr><td>Liczba lokali w budynku</td><td>Budynek A1
- 59 lokali mieszkalnych,
- hala garażowa na parterze (37 m. postojowych, 23 komórki lokatorskie/boksy,</td></tr>
</table>

		2 pomieszczenia gospodarcze), **- hala garażowa w piwnicy (47 m. postojowych, 39 komórek lokatorskich / boksów, 3 pom. techniczne)**
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	**84 miejsc garażowych** **1 miejsce naziemne postojowe dla osoby niepełnosprawnej**
	Dostępne media w budynku	**Przyłącza: energetyczne, kanalizacyjne, wodne, cieplne, teletechniczne.**
	Dostęp do drogi publicznej	**Poprzez drogę wewnętrzną ul. Łady, z dostępem do drogi publicznej – ul. Prusa**
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z rzutem kondygnacji stanowiącą **załącznik nr 1** do niniejszego prospektu	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z rzutem kondygnacji stanowiącą **załącznik nr 1** do niniejszego prospektu oraz ze standardem wykonania stanowiącym **załącznik nr 4** do niniejszego prospektu	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	**Planowany termin uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu – do 30.06.2028 r.**	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	**Do 30.06.2028**	
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**	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	**Nie dotyczy**	

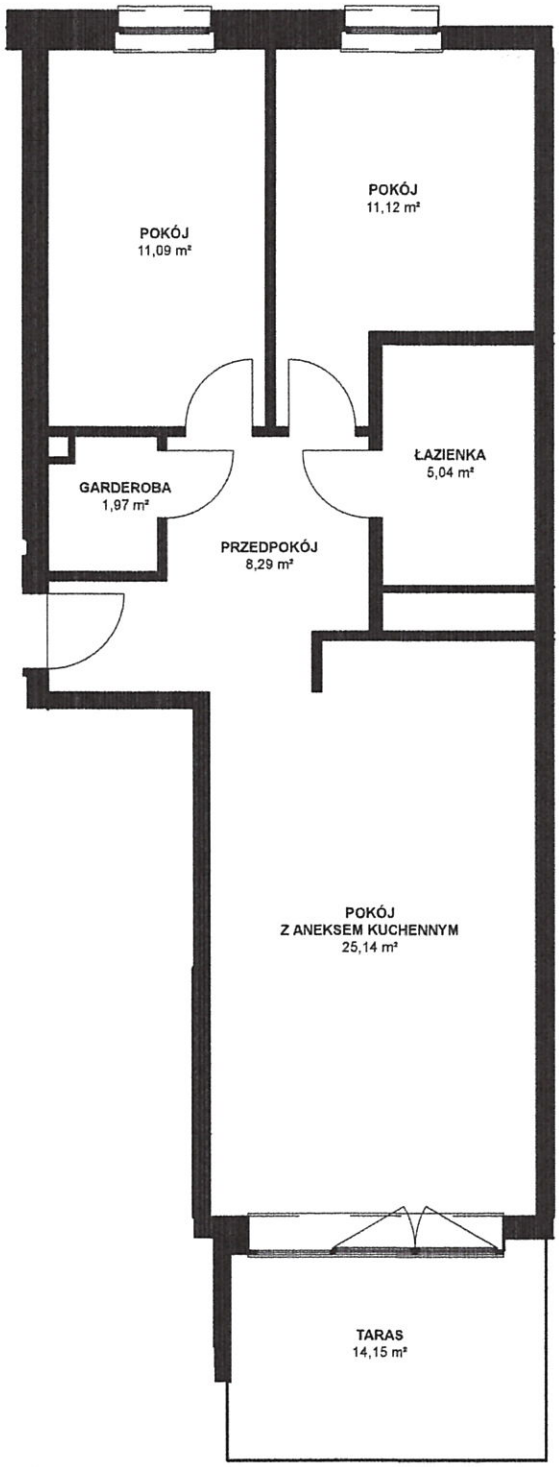
Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
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 wykonania.
5. Harmonogram przedsięwzięcia.

Załącznik nr 1



NOWE POŁUDNIE

WIKSBUD DEVELOPMENT

BLOK A1

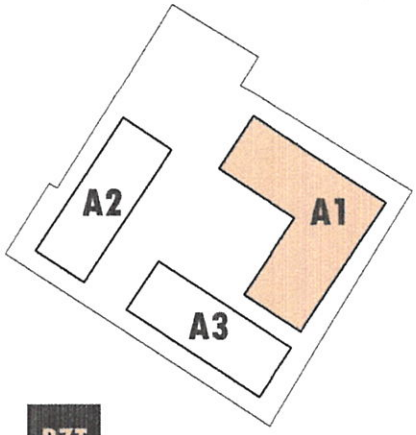
PIĘTRO 1

MIESZKANIE NR 1

Liczba pokoi: **3**

Powierzchnia mieszkania: **62,65 m²**

Pokój z aneksem kuchennym	25,14 m²
Pokój	11,12 m²
Pokój	11,09 m²
Łazienka	5,04 m²
Przedpokój	8,29 m²
Garderoba	1,97 m²
Taras	14,15 m²





PZT

A1

Sprzedaż mieszkań:

+48 54 287 32 72
+48 883 255 255
mieszkania@wiksbud-development.pl
87-600 Lipno, ul. Okrzei 7
www.wiksbud-development.pl



ŚCIANY DZIAŁOWE DO ROZBIÓRKI - DO UZGODNIENIA Z DEWELOPEREM

UWAGA: PODANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MOŻE ULEC ZMIANIE NA DALSZYCH ETAPACH OPRACOWANIA, WIZUALIZACJA NIE STANOWI OFERTY. NINIEJSZE WIZUALIZACJE MAJĄ CHARAKTER POGLĄDOWY. WYGLĄD BUDYNKU ORAZ ZAGOSPODAROWANIE TERENU MOGĄ ULEC ZMIANIE NA ETAPIE REALIZACJI INWESTYCJI. OPRACOWANIE CHRONIONE PRAWNIE - USTAWA O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH (DZ. U. NR 24/94 Z 23 LUTEGO 1994)

Załącznik nr 2

Repertorium A numer _____/2026

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (__._____.2026r.), przed **notariuszem Piotrem Brzozowskim,** w siedzibie jego Kancelarii Notarialnej w Lipnie przy ulicy Józefa Piłsudskiego nr 8, stawili się:----------

1) _____, córka _____, dowód osobisty serii ___ nr _____, ważny do dnia ____ roku, PESEL _____, zamieszkała _____,--------
2) _____, syn _____, dowód osobisty serii ___ nr _____, ważny do dnia ____ roku, PESEL _____, zamieszkały _____,--------
3) _____, córka _____, dowód osobisty serii ___ nr _____, ważny do dnia ____ roku, PESEL _____, zamieszkała _____,--------

Tożsamość stawających i numery PESEL notariusz ustalił na podstawie dowodów osobistych wymienionych obok ich nazwisk, zaś miejsce zamieszkania na podstawie ich oświadczeń, przy czym wszyscy stawający oświadczają, że w chwili dokonywania niniejszej czynności notarialnej ich numery PESEL posiadają status NIEZASTRZEŻONY, nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL w czasie dokonywania czynności notarialnej.----------

_____ w niniejszym akcie działa w imieniu spółki pod firmą **WIKSBUD DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lipnie** (87-600 Lipno, ulica Stefana Okrzei nr 7), posiadającej NIP 4660420489 oraz REGON 364735509, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000624046, co wynika z okazanej do niniejszego aktu notarialnego, informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, wydanej przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, dnia _____ 2026 roku, o godz. __—, jako pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego przed Piotrem Brzozowskim notariuszem w Lipnie, dnia _____ roku, Rep. A nr ____/20__ udzielonego przez _____, jako_____, z którego wynika również, że w przypadku zarządu jednoosobowego oświadczenia w imieniu spółki składa członek zarządu; w przypadku zarządu składającego się z dwóch lub większej liczby osób do składania oświadczeń w imieniu spółki jest wymagane współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.----------

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1

Aneta Bonowicz działająca w imieniu spółki pod firmą WIKSBUD DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lipnie (zwanej dalej jako **DEWELOPER**) oświadcza, że:----------

1) w księdze wieczystej **kw. nr WL1W/00048177/4** prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Włocławku VI Wydział Ksiąg Wieczystych reprezentowana przez nią spółka pod firmą WIKSBUD DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lipnie wpisana jest jako właściciel nieruchomości położonej przy ulicy Łady (obręb KM 76) we Włocławku, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko – pomorskie, oznaczonej jako **działka nr 90** (dziewięćdziesiąt), **o powierzchni 0,6028ha** (sześć tysięcy dwadzieścia osiem metrów kwadratowych), której własność nabyła od spółki pod firmą WIKSBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lipnie na postawie sporządzonych przed Piotrem Brzozowskim notariuszem w Lipnie i tak: warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26 czerwca 2025 roku, Rep. A nr 4552/2025 oraz umowy przeniesienia własności z dnia 06 sierpnia 2025 roku, Rep. A nr 5837/2025,----------

– działy I-SP spis praw związanych z własnością jest wolny od wpisów,---------

– dział trzeci zawiera wpis służebności przesyłu na rzecz spółki pod firmą POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie polegającej na:----------

1. zaprojektowaniu, wybudowaniu i posadowieniu na nieruchomości w pasie sieci dystrybucyjnej zgodnie z mapą sytuacyjno-wysokościową, stanowiącą załącznik nr 1 do ww. umowy;----------

2. czasowego zajęcia nieruchomości w celu zaprojektowania i wybudowania sieci dystrybucyjnej;----------

3. prawie do trwałego utrzymywania i użytkowania urządzeń i instalacji przesyłowych lub gazowych wraz z zainstalowanymi przedmiotami (infrastrukturą) zgodnie z mapą sytuacyjno-wysokościową, stanowiącą załącznik nr 1 do ww. umowy;----------

4. prawie do korzystania z nieruchomości w pasie dystrybucyjnym w zakresie niezbędnym do wybudowania, eksploatacji, remontu, modernizacji, naprawy, konserwacji i kontroli urządzeń i instalacji gazowych lub przesyłowych oraz ich przebudowy, jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii w zajętym obszarze nieruchomości wraz z prawem wejścia i wjazdu na ten teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorstwa gazowniczego lub przez podmioty i osoby, którymi to przedsiębiorstwo posługuje się w związku z prowadzoną działalnością;----------

5. wykonania wykopów i przekopów przez nieruchomość w celach wymienionych w pkt 1-4;----------

6. ograniczeniu prawa każdoczesnego właściciela do korzystania z nieruchomości w pasie dystrybucyjnym zgodnie z mapą sytuacyjno-wysokościową, stanowiącą załącznik nr 1 do ww. umowy, w zakresie, w którym nie będzie podejmowana działalność mogąca mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację urządzeń i instalacji gazowych lub przesyłowych, a w szczególności zaniechaniu wznoszenia lub rozbudowy obiektów budowlanych, urządzaniu stałych składów i magazynów,----------

7. znoszeniu przez każdoczesnego właściciela istnienia posadowionych na nieruchomości urządzeń i instalacji gazowych lub przesyłowych, polegającego w szczególności na zaniechaniu sadzenia drzew lub doprowadzenia do ich rozrostu w odległości pnia mniejszej niż 2 m (dwa metry) od licząc odcinków tych urządzeń i instalacji, *stosownie do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,----------

– dział czwarty księgi wieczystej zawiera wpis hipoteki umownej do kwoty

_____,- zł na rzecz Banku _____ z siedzibą w _____ na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kapitału kredytu, roszczeń o odsetki, odsetki od przeterminowanych należności, prowizji i opłat z tytułu umowy o kredyt oraz przyznanych kosztów postępowania, Umowa kredytu Nr _____ z dnia _____ roku,----------

przy czym żaden z działów księgi wieczystej nie zawiera wzmianek o wnioskach,--------

– działka nr 90 (KM 76) powstała w wyniku geodezyjnego połączenia działek nr 49/7, 50/2 i 52/10 (KM 76),----------

– nieruchomość opisana wyżej, położona województwo kujawsko – pomorskie, powiat Miasto Włocławek, jedn. ewid. 046401_1 Miasto Włocławek, obręb 0760 Włocławek KM 76, ulica Łady, tj. **działka nr 90, o powierzchni 0,6028ha**, stanowi grunt niezabudowany, na którym od dnia 04 kwietnia 2025 roku prowadzona jest budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, wraz z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi (max. 40 stanowisk), drogami, chodnikami, miejscami gromadzenia odpadów oraz niezbędną infrastrukturą techniczną,----------

– zgodnie z wypisem z rejestru gruntów w skład działki nr 90 (KM 76) wchodzą zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oznaczone symbolem „Bp", jako grunty niepokryte śródlądowymi wodami stojącymi,----------

– działka nr 90 (KM 76) nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, przy czym dostęp ten jest wykonywany poprzez ciąg komunikacyjny ulicy Łady, jako drogi wewnętrznej, oznaczonej jako działki nr 62/1, 61/2 i 49/57 (KM 76) stanowiące własność Gminy Miasto Włocławek, które są sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako drogi oznaczone symbolem „dr",----------

– działka nr 90 (KM 76) nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również nie znajduje się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji lub obszarze rewitalizacji, dla którego ustanowiono prawo pierwokupu,----------

– w stosunku do działek nr 49/7, 50/2 i 52/10 (KM 76), jeszcze przed ich scaleniem i oznaczeniem jako działka nr 90, na wniosek WIKSBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lipnie, Prezydent Miasta Włocławek, dnia 08 maja 2023 roku wydał ostateczną decyzję Nr 12/2023 o warunkach zabudowy, znak UA.WZ.6730.72.2022 ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, dla budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, wraz z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi (max 40 stanowisk), drogami, chodnikami, miejscami gromadzenia odpadów oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 49/7, 50/2 i 52/10, obręb Włocławek KM 76 przy ulicy Łady 10 we Włocławku,----------

– działka nr 90 (KM 76) nie jest oznaczona jako las w ewidencji gruntów i budynków, nie jest przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie stanowi lasu w rozumieniu art. 3 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku (t.j. Dz.U. z 2026r. poz. 663 z późn.zm.), objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją Starosty/Prezydenta o której mowa w art. 19 ust. 3 powołanej wyżej ustawy o lasach,----------

2) na opisanej wyżej nieruchomości spółka pod firmą **WIKSBUD DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lipnie** jako **DEWELOPER**, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku (t.j. Dz.U. z 2026r. poz. 880 z późn.zm.)

zwanej dalej jako **USTAWA**, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje **PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE** pod nazwą **NOWE POŁUDNIE**, polegające na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi oznaczonymi roboczo jako: budynek A1 („A" jeden), budynek A2 („A" dwa) i budynek A3 („A" trzy), wraz z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi (max. 40 stanowisk), drogami, chodnikami, miejscami gromadzenia odpadów oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, które będzie realizowane w trzech etapach, które to budynku razem będą tworzyły jedną wielobudynkową Wspólnotę Mieszkaniową,----------

– w ramach realizacji pierwszego (I) etapu inwestycji planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dziewięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej wraz z garażem podziemnym, wyposażonego w instalację: elektryczną, wodę z ujęcia sieciowego, kanalizację sanitarną sieciową oraz ogrzewanie c.o. sieciowe, w dokumentacji projektowej oznaczonego jako budynek A1 („A" jeden), który będzie składał się łącznie z 59 (pięćdziesięciu dziewięciu) lokali mieszkalnych, 2 (dwóch) hal garażowych z składających się z 84 (osiemdziesięciu czterech) miejsc postojowych (parkingowych) i 62 (sześćdziesięciu dwóch) komórek lokatorskich/boksów oraz pomieszczeń technicznych i gospodarczych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną,----------

– opisany wyżej budynek mieszkalny wielorodzinny w dokumentacji projektowej oznaczony jako A1 („A" jeden), realizowany jest w oparciu o ostateczną i niezaskarżoną do sądu administracyjnego decyzję Prezydenta Miasta Włocławek Nr 109/2024 z dnia 25 lipca 2024 roku, znak UA.AB.6740.48.2024, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno - budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę dla WIKSBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Lipnie, obejmującą budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, wraz z garażami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi, drogami, chodnikami, miejscami gromadzenia odpadów oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 49/7, 50/2 i 52/10, obręb Włocławek KM 76 przy ulicy Łady 10 we Włocławku, przeniesioną następnie na rzecz spółki pod firmą WIKSBUD DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lipnie ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 18 czerwca 2025 roku, znak UA.AB.6740.48.2024,----------

– na terenie działki nr 90 zostało zaprojektowane jedno naziemne miejsce postojowe (parkingowe) dla osoby niepełnosprawnej, które będzie wchodzić w skład nieruchomości wspólnej,----------

– w opisanym wyżej budynku mieszkalnym wielorodzinnym w dokumentacji projektowej oznaczonym jako A1 („A" jeden), na _____ piętrze, tj. _____ kondygnacji, znajdować się będzie szczegółowo opisany w załączniku nr 1, **lokal mieszkalny nr M.A1.__.__ (_____), o łącznej powierzchni użytkowej _____m²** (_____ metrów kwadratowych ___/100), który składać się będzie z:----------

- pokoju z aneksem kuchennym o pow. _____m² (_____ metrów kwadratowych ___/100),----------
- pierwszego pokoju o pow. _____m² (_____ metrów kwadratowych ___/100),----
- drugiego pokoju o pow. _____m² (_____ metrów kwadratowych ___/100),-------
- łazienki o pow. ___m² (_____ metry kwadratowe __/100),----------
- przedpokoju o pow. _____m² (_____ metry kwadratowe _____/100),----------
- garderoby o pow. _____m² (_____ metrów kwadratowych ___/100),----------

któremu przysługiwać będzie udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli

lokali, zaś w ramach udziału w nieruchomości wspólnej przysługiwać będzie prawo do korzystania z jednego podziemnego miejsca postojowego (parkingowego) oznaczonego nr G.__ oraz/lub/i oraz jednego pomieszczenia – komórki lokatorskiej/boksu oznaczonego nr K.__ o pow. ___m^2 (____ metry kwadratowe ___/100) oraz/lub/i oznaczonego nr B.__, usytuowanych zgodnie z załącznikiem nr 7,

– do opisanego wyżej lokalu mieszkalnego przylegać będzie taras o pow. ___m^2 (_____ metrów kwadratowych ____/100),----------

– ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego oraz pozostałych elementów zostanie ustalona po jego wybudowaniu i dokonaniu obmiarów w ramach inwestycji powykonawczej, przy czym:----------

- różnica powierzchni użytkowej lokalu do 2% (dwóch procent) włącznie w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w dokumentacji projektowej nie powoduje zmiany wysokości ceny za przedmiotowy lokal,----------
- różnica powierzchni użytkowej lokalu ponad 2% (dwa procent) w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w dokumentacji projektowej powoduje zmianę wysokości ceny za przedmiotowy lokal oraz powoduje powstanie po stronie Nabywcy prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej,----------

– lokal mieszkalny zostanie wybudowany w standardzie deweloperskim, szczegółowo określonym w załączniku Nr 4 do Prospektu Informacyjnego,----------

– roboty budowlane opisanego wyżej Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostały rozpoczęte dnia 04 kwietnia 2025 roku, a zakończone zostaną w stosunku do I etapu do dnia 31 grudnia 2027 roku,----------

– dnia 21 września 2026 został sporządzony Prospekt Informacyjny opisanego wyżej Przedsięwzięcia Deweloperskiego realizowanego na nieruchomości opisanej w §1 tego aktu, przy czym ani w treści prospektu informacyjnego, ani w treści załączników do niego, nie nastąpiły żadne zmiany w czasie pomiędzy ich doręczeniem, a podpisaniem niniejszej umowy,----------

– dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w niniejszej umowie, prowadzony jest przez _____ z siedzibą w _____ (zwany dalej jako **BANK**), otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze PL _____, na podstawie umowy zawartej pomiędzy Deweloperem a Bankiem; wpłaty i wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego będą ewidencjonowane przez Bank indywidualnie dla każdego Nabywcy; Bank będzie wypłacał Deweloperowi środki pieniężne zgromadzone na otwartym rachunku powierniczym na zasadach określonych w powołanej wyżej ustawie oraz umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego; koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper,----------

– Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości i przekazuje składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zgodnie z art. 49 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zaś w przypadku pobrania opłaty rezerwacyjnej podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera; składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi,----------

– dnia _____ 2026 roku Deweloper zawarł z Nabywcą umowę rezerwacyjną dotyczącą przedmiotu niniejszej Umowy, w ramach której została uiszczona opłata rezerwacyjna w wysokości _____,- zł (_____ złotych),----------

3) dnia _____ 2026 roku _____ z siedzibą w _____

wydał promesę udzielenia zgody na bezciężarowe odłączenie lokali, w której zapewnił w związku z wpisem w kw. nr _____ na rzecz tego podmiotu hipoteki umownej do kwoty _____,- zł wyrazi zgodę na bezciężarowe odłączenie z księgi wieczystej kw. nr _____ lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku położonym we Włocławku przy ulicy Łady, działka nr 90 w momencie notarialnego przenoszenia własności,----------

– Deweloper zapewni Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera ze zgodą wyżej wskazanego Banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego Banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej wysokości świadczenia pieniężnego na poczet nabycia, o którym mowa w §5 niniejszej Umowy,--

– do umowy przeniesienia własności Deweloper zobowiązany będzie przedłożyć zgodę wyżej wskazanego Banku na bezciężarowe/bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej wysokości świadczenia pieniężnego na poczet nabycia, o którym mowa w §5 niniejszej Umowy,----------

4) aktami notarialnymi zawierającymi umowę deweloperską, sporządzanymi przed Piotrem Brzozowskim notariuszem w Lipnie, zawartymi od dnia _____ 2026 roku, Rep. A nr _____/2026, spółka pod firmą WIKSBUD DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lipnie zobowiązała się do wybudowania na nieruchomości opisanej w §1 tego aktu, objętej księgą wieczystą kw. nr WL1W/00048177/4, budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego jako A1 („A" jeden), a następnie zobowiązała się do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) oraz udziałem w nieruchomości wspólnej, jak również zostały złożone żądania o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności,----------

5) jej umocowanie do reprezentowania spółki pod firmą WIKSBUD DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lipnie nie uległo zmianie, ani nie wygasło z innej przyczyny, że reprezentowany podmiot nie znajduje się w stanie likwidacji, upadłości, nie toczy się względem Spółki postępowanie układowe i nie podjęto uchwały o rozwiązaniu Spółki, że do dokonania niniejszej czynności nie jest wymagana zgoda żadnego podmiotu bądź organu Spółki, że reprezentowany przez nią podmiot jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług, że budynek mieszkalny zostanie wybudowany w ramach działalności gospodarczej prowadzonej przez spółkę pod firmą WIKSBUD DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lipnie, zaś z tytułu zawarcia niniejszej umowy reprezentowany podmiot jest zobowiązany do naliczenia i odprowadzenia podatku od towarów i usług, na dowód czego zostanie wystawiona stosowna faktura,--

6) nie wiadomo jej o żadnych innych prawach rzeczowych ograniczonych obciążających opisane wyżej nieruchomości, w tym o nieujawnionych w księgach wieczystych, o żadnych długach i ciężarach na rzecz osób trzecich, a także o zobowiązaniach, do których mają zastosowanie przepisy ordynacji podatkowej, ani też o ograniczeniach w rozporządzaniu nimi, że w stosunku do przedmiotowych nieruchomości nie została wydana decyzja administracyjna ani orzeczenie sądu mogące mieć wpływ na skuteczne zawarcie niniejszej umowy i nie toczy się żadne postępowanie przed jakimkolwiek organem administracyjnym czy też sądem w tym zakresie, że reprezentowany podmiot nie jest stroną jakiegokolwiek aktu notarialnego lub niewykonanej umowy, bądź porozumienia, na mocy których wykonanie

zobowiązań wynikających z warunków niniejszej umowy byłoby niedozwolone, niemożliwe, ograniczone lub opóźnione albo wiązałoby się z nałożeniem na drugą stronę niniejszej czynności zobowiązań wobec osób trzecich oraz że zawarcie niniejszej umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich, mogących mieć jakikolwiek wpływ na wykonanie tej umowy, ani żadnych innych umów zawartych z osobami trzecimi, w tym umów przedwstępnych lub zastrzegających na rzecz osób trzecich prawo pierwokupu, wobec czego żadne osoby trzecie nie wystąpią wobec Nabywcy z roszczeniami związanymi z zawarciem niniejszej umowy, w tym z roszczeniami odszkodowawczymi lub podważającymi ważność lub skuteczność tej umowy, że nieruchomość powyższa nie znajduje się w posiadaniu samoistnym lub zależnym, ani nie jest użytkowana przez osoby trzecie, że w stosunku do nieruchomości nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne, że do dnia dzisiejszego reprezentowany przez nią podmiot nie zawierał żadnych innych umów mających za przedmiot zbycie niniejszej nieruchomości bądź udziałów w nieruchomościach lub ich jakiekolwiek obciążenie, że nie wiadomo jej o żadnych roszczeniach w stosunku do granic nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 90.----------

6) do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomość opisana wyżej może być obciążona:----------

– prawami użytkowania, służebnościami gruntowymi, w tym służebnościami przechodu i przejazdu na rzecz dowolnych podmiotów,----------

– służebnościami przesyłu na rzecz podmiotów prowadzących działalność w zakresie dostawy mediów oraz w zakresie podłączenia i konserwacji infrastruktury technicznej budynków, jakie powstaną w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, terenu wokół budynków oraz nieruchomości sąsiednich,----------

– roszczeniami innych Nabywców o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienia prawa własności tych lokali na Nabywców.----------

_____ (zwani dalej jako **NABYWCA**) oświadczają, że:----

– są w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustawowy ustrój majątkowy małżeński, że umów majątkowych małżeńskich nie zawierali,----------

– znany jest im stan faktyczny nabywanych nieruchomości oraz prawny ujawniony w księgach wieczystych i nie wnoszą do niego zastrzeżeń,----------

– odebrali i zapoznali się z prospektem informacyjnym Przedsięwzięcia Deweloperskiego realizowanego na nieruchomości opisanej w paragrafie pierwszym aktu, jak również zapewniono im możliwość zapoznania się w siedzibie Dewelopera z z dokumentami opisanymi w art. 26 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 880 z późn.zm.).----------

§ 2

Do aktu przedłożono i okazano:----------

– aktualny na dzień 21 września 2026 roku Prospekt Informacyjny przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z częścią indywidualną dla lokalu mieszkalnego oraz załącznikami: Nr 1 rzutem lokalu mieszkalnego zawierającym określenie jego powierzchni, układu pomieszczeń oraz określenie usytuowania lokalu w budynku (rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu); Nr 2 wzorem umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; Nr 3 szkicem koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich; Nr 4 standardem wykonania

budynku, lokalu, zagospodarowania terenu oraz opisem instalacji wewnętrznych; Nr 5 harmonogramem robót przedsięwzięcia deweloperskiego; Nr 6 harmonogramem płatności; Nr 7 planem określającym usytuowanie podziemnych miejsc postojowych (parkingowych), komórek lokatorskich/boksów,----------

– wypis aktu notarialnego sporządzonego przed Piotrem Brzozowskim notariuszem w Lipnie, dnia _____ roku, Rep. A nr _____/2025 zawierającego pełnomocnictwo udzielone Anecie Bonowicz.----------

§ 3

_____ działająca w imieniu spółki pod firmą WIKSBUD DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lipnie **zobowiązuje się** do: wybudowania na nieruchomości położonej w miejscowości Włocławek przy ulicy Łady (KM 76), opisanej w §1 tego aktu, objętej księgą wieczystą kw. nr WL1W/00048177/4, oznaczonej jako działka nr 90, o powierzchni 0,6028ha, budynku mieszkalnego wielolokalowego, w dokumentacji projektowej oznaczonego jako A1 („A" jeden"), o łącznej liczbie lokali mieszkalnych _____, w terminie do _____ roku, a następnie **zobowiązuje się ustanowić na rzecz _____ odrębną własność lokalu mieszkalnego nr ____ o powierzchni użytkowej ____m²** (_____ metrów kwadratowych ___/100), składającego się z: pokoju z aneksem kuchennym, pierwszego pokoju, drugiego pokoju, łazienki, przedpokoju oraz garderoby, opisanego w paragrafie pierwszym tego aktu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą będzie stanowił grunt na którym posadowione będą budynki oraz części wspólne budynków i urządzenia nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a następnie **zobowiązuje się przenieść własność lokalu mieszkalnego** numer ___ (w stanie wolnym od obciążenia hipotecznego) wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą będzie stanowił grunt na którym posadowione będą budynki oraz części wspólne budynków i urządzenia nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali obejmującym prawo do korzystania z jednego podziemnego miejsca postojowego (parkingowego) nr G__ oraz/lub/i oraz jednego pomieszczenia – komórki lokatorskiej/boksu oznaczonego nr K.__ o pow. ___m² (____ metry kwadratowe ___/100) oraz/lub/i oznaczonego nr B.__, usytuowanych zgodnie z załącznikiem nr 7, **w zamian za świadczenie pieniężne w łącznej wysokości _____ zł brutto** (_____ brutto), obejmujące podatek od towarów i usług, a _____ lokal mieszkalny nr ___ wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej, którą będzie stanowił grunt na którym posadowione będą budynki oraz części wspólne budynków i urządzenia nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej **zobowiązują się nabyć oraz zobowiązują się do spełnienia opisanego wyżej świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa**.----------

§ 4

Ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu oraz wielkość udziału w nieruchomości wspólnej zostanie ustalona w chwili jego odbioru. Powierzchnia mieszkania mierzona będzie w świetle muru, przy powierzchni podłogi wraz z tynkiem. Pomiar mieszkania odbywać się będzie według normy PN-ISO 9836:2022-07 "*Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*" obowiązującej na dzień uzyskania pozwolenia na budowę. Nabywca otrzyma plan z pomiarem powierzchni ostatecznej przed odbiorem lokalu mieszkalnego do akceptacji i jest uprawniony do wniesienia zastrzeżeń w terminie czternastu dni od dnia jego otrzymania.----------

§ 5

Strony ustalają łączną wysokość świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy na kwotę ____ **zł brutto** (_____ brutto), zawierającą podatek od towarów i usług, obowiązujący w dniu zawarcia niniejszej umowy), która obejmuje:----------
– lokal mieszkalny w kwocie _____ zł brutto (_____ brutto),----------
– komórkę lokatorską w kwocie ___.000,- zł brutto (_____ tysięcy złotych) brutto, jak również kwotę za udział w nieruchomości wspólnej, obejmujący prawo do korzystania z jednego poziemnego miejsca postojowego (parkingowego).----------

Na wysokość świadczenia pieniężnego na poczet nabycia lokalu mieszkalnego w kwocie netto składa się suma: iloczynu liczby metrów kwadratowych rzeczywistej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynikającej z pomiaru, o którym mowa w §4 w przeliczeniu na 1m².----------

Dla potrzeb ustalenia wysokości świadczenia pieniężnego na poczet nabycia lokalu mieszkalnego strony przyjmują, że wysokość świadczenia pieniężnego z tytułu nabycia jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu wynosi: _____ zł netto (_____ złote netto), tj. ____,- **zł brutto** (_____ złotych brutto).----------

Wysokość świadczenia pieniężnego w kwocie netto za poczet nabycia jednego metra kwadratowego lokalu mieszkalnego jest niezmienna (z zastrzeżeniem postanowień następnych akapitów) i stanowi cenę ostateczną przy zachowaniu ustalonego standardu wykończenia lokalu określonego w załączniku Nr 4, do której zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) w stawce obowiązującej w momencie zawierania umowy przenoszącej własność.----------

Nabywca uiszcza świadczenie pieniężne na poczet nabycia lokalu mieszkalnego w kwocie brutto z uwzględnieniem podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu dokonania danej wpłaty zgodnie z harmonogramem wpłat określonym w §6 tego aktu, na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez Bank. W związku z powyższym ostateczna wysokość świadczenia pieniężnego na poczet nabycia lokalu mieszkalnego w kwocie brutto może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości podatku od towarów i usług, który zostanie naliczony od wysokości świadczenia pieniężnego na poczet nabycia lokalu mieszkalnego netto na dzień zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.--

Zmiana wysokości świadczenia pieniężnego na poczet nabycia lokalu mieszkalnego może nastąpić na skutek rozszerzenia bądź zmniejszenia standardu wykończenia lokalu oraz jeśli wyniki pomiaru powierzchni lokalu po jego wybudowaniu (dokonanego na zasadach określonych w §4) wykażą, że ostateczna powierzchnia lokalu różni się od powierzchni określonej na podstawie dokumentacji projektowej prowadząc odpowiednio do proporcjonalnego podwyższenia lub obniżenia wysokości tego świadczenia pieniężnego zgodnie z §5 tego aktu.----------

Wysokość świadczenia pieniężnego na poczet nabycia podlegać będzie waloryzacji (zwiększeniu bądź zmniejszeniu) w następujących przypadkach:----------
– w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) na lokale mieszkalne, w stosunku do stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy deweloperskiej; w takim przypadku Deweloper zobowiązany jest zawiadomić Nabywcę na piśmie w terminie czternastu dni od zaistnienia takiej okoliczności;---------
– z uwagi na zmianę wysokości rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedzający waloryzację, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedzający waloryzację, nie częściej niż w okresach rocznych, począwszy od dnia 01 stycznia roku następującego

po roku zawarcia Umowy, według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedzający rok, w którym dokonywana jest waloryzacja, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Bazą dla pierwszej waloryzacji jest Cena ustalona w Umowie. Waloryzacji podlega cała Cena określona w Umowie, niezależnie od wysokości dokonanych przez Nabywcę wpłat. Każda kolejna waloryzacja dokonywana jest od Ceny uwzględniającej wszystkie wcześniejsze waloryzacje, z zastosowaniem wskaźnika właściwego dla danego roku. Kwota wynikająca z waloryzacji zostaje uwzględniona w niezapłaconych ratach, proporcjonalnie do ich wysokości, poprzez odpowiednią zmianę harmonogramu płatności,----------

– zmian powierzchni użytkowej lokalu ponad 2% (dwa procent) w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w dokumentacji projektowej.----------

Waloryzacja wysokości świadczenia pieniężnego na poczet nabycia następować będzie na podstawie oświadczenia Dewelopera, które winno być doręczone Nabywcy wraz z nowym harmonogramem płatności, uwzględniającym waloryzację wysokości świadczenia pieniężnego na poczet nabycia, który będzie obowiązywał od momentu doręczenia go Nabywcy i nie wymaga zawarcia przez strony aneksu do niniejszej umowy deweloperskiej.----------

Nabywcy przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy w przypadku zmiany wysokości świadczenia pieniężnego na poczet nabycia lokalu mieszkalnego w wyniku waloryzacji; prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie Deweloperowi w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczenia o odstąpieniu od umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni, licząc od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o waloryzacji wraz z harmonogramem płatności.----------

Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało zgodę Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej kw. nr WL1W/00048177/4 praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy deweloperskiej.----------

§ 6

Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do spełnienia na rzecz Dewelopera świadczenia pieniężnego na poczet nabycia lokalu mieszkalnego na indywidualny otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez _____ z siedzibą w _____ **nr** _____ zgodnie z harmonogramem robót przedsięwzięcia deweloperskiego oraz harmonogramem płatności, stanowiącymi załącznik nr 5 i nr 6, w następujący sposób:----------

– **kwota** ____ **zł** (_____ złotych), stanowiąca 23% (dwadzieścia trzy procent) tego świadczenia pieniężnego, zostanie zapłacona w terminie siedmiu dni, licząc od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji I etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia _____ roku,----------

– **kwota** ____ **zł** (_____ złotych), stanowiąca 13% (trzynaście procent) tego świadczenia pieniężnego, zostanie zapłacona w terminie siedmiu dni, licząc od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji II etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia _____ roku,----------

– **kwota** ____ **zł** (_____ złotych), stanowiąca 10% (dziesięć procent) tego świadczenia pieniężnego, zostanie zapłacona w terminie siedmiu dni, licząc od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji III etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia _____ roku,----------

– **kwota ____ zł** (_____ złotych), stanowiąca 10% (dziesięć procent) tego świadczenia pieniężnego, zostanie zapłacona w terminie siedmiu dni, licząc od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji IV etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia _____ roku,----------

– **kwota ____ zł** (_____ złotych), stanowiąca 10% (dziesięć procent) tego świadczenia pieniężnego, zostanie zapłacona w terminie siedmiu dni, licząc od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji V etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia _____ roku,----------

– **kwota ____ zł** (_____ złotych), stanowiąca 10% (dziesięć procent) tego świadczenia pieniężnego, zostanie zapłacona w terminie siedmiu dni, licząc od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji VI etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia _____ roku,----------

– **kwota ____ zł** (_____ złotych), stanowiąca 14% (czternaście procent) tego świadczenia pieniężnego, zostanie zapłacona w terminie siedmiu dni, licząc od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji VII etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia _____ roku,----------

– **kwota ____ zł** (_____ złotych), stanowiąca 10% (dziesięć procent) tego świadczenia pieniężnego, zostanie zapłacona w terminie siedmiu dni, licząc od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji VIII etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia _____ roku.---------

Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym kwoty powyższe zostaną zapłacone w terminie siedmiu dni, licząc od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego.------

Deweloper zastrzega, że przesunięcie jednego z terminów wyszczególnionych w harmonogramie (o maksymalnie trzydzieści dni), spowodowane trudnymi warunkami atmosferycznymi lub innymi zdarzeniami, których nie można było przewidzieć, nie spowoduje żadnych roszczeń stron wobec siebie. O przesuniętym terminie osiągnięcia danego etapu zaawansowania robót i wyznaczeniu nowego terminu Deweloper niezwłocznie poinformuje Nabywcę. Zmiana terminów wyszczególnionych w harmonogramie w okolicznościach przewidzianych w niniejszym akapicie, nie stanowi zmiany umowy.----------

W razie opóźnienia w zapłacie poszczególnych rat świadczenia pieniężnego na poczet nabycia w stosunku do terminów określonych w harmonogramie Deweloper ma prawo naliczyć odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 Kodeksu cywilnego.----------

_____ działająca w imieniu spółki pod firmą _____ oświadcza, że m.in. tytułem opłaty rezerwacyjnej, która została zaliczona na poczet opisanego wyżej świadczenia pieniężnego na poczet nabycia, tj. pierwszej transzy, reprezentowany przez nią podmiot otrzymał już od Nabywcy, **łączną kwotę _____,- zł** (_____ złotych), co niniejszym potwierdza i odbiór tej kwoty

kwituje.----------

_____ działająca w imieniu spółki pod firmą _____ **zobowiązuje się dokonać przelewu** opisanej wyżej kwoty _____,- **zł** (_____ złotych), na rachunek o numerze _____, w terminie siedmiu dni, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy.----------

§ 7

Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży przenoszącej prawo własności przedmiotu niniejszej umowy nastąpi w terminie do dziewięćdziesięciu dni, po wydaniu przez właściwy organ administracji publicznej zaświadczenia o samodzielności lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy oraz po odbiorze lokalu mieszkalnego przez Nabywcę tj. najpóźniej do dnia 30 czerwca 2028 roku.----------

Odbiór nastąpi w terminie do sześćdziesięciu dni, po wydaniu przez właściwy organ administracji publicznej ostatecznej (prawomocnej) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku (zaświadczenia o braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy) oraz po wpłacie przez Nabywcę całej kwoty świadczenia pieniężnego na poczet nabycia lokalu mieszkalnego, tj. najpóźniej do dnia 30 czerwca 2028 roku.----------

Odbiór dokonywany będzie w obecności Nabywcy, a z odbioru zostanie sporządzony protokół, do którego Nabywca może zgłosić ujawnione wady lokalu mieszkalnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.----------

Deweloper jest zobowiązany, w terminie czternastu dni od dnia podpisania protokołu, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku: informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa wyżej, uważa się, że uznał wady.----------

Deweloper jest obowiązany w terminie trzydziestu dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w powyższym terminie albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole i po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.---------

W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez

rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi, z tym że bieg terminów, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady

W zakresie nieuregulowanym w tym paragrafie do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi.----------

Nabywca zostanie poinformowany przez Dewelopera o terminie odbioru lokalu w formie pisemnej na adres wskazany w komparycji bądź w formie elektronicznej, nie później niż na czternaście dni przed wyznaczoną datą odbioru. W razie niestawienia się przez Nabywcę w powyższym terminie, Deweloper wyznaczy dodatkowy termin odbioru lokalu w odstępie co najmniej sześćdziesięciu dni od pierwszego zawiadomienia również w formie pisemnej bądź elektronicznej.----------

Strony zgodnie oświadczają, że niniejszą umową nie zastrzegają żadnych odsetek umownych ani kar umownych, zaś w przypadku opóźnienia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego przez jedną ze stron, druga strona może żądać odsetek ustawowych za czas opóźnienia.----------

W okresie od przekazania lokalu Nabywcy do zawarcia umowy przenoszącej własność tego lokalu, Nabywca władać będzie lokalem jako posiadacz samoistny, Zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie w tym okresie Deweloper lub podmiot przez niego wskazany. Nabywca zobowiązuje się do uiszczania co miesiąc przypadających na niego opłat na poczet rzeczywistych kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości liczonych według jego udziału w tych częściach wspólnych oraz tych opłat na poczet kosztów utrzymania lokalu, które rozliczane są przez zarządcę, w szczególności: dostawy wody zimnej, podgrzanie ciepłej wody użytkowej, ogrzewanie, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci.----------

§ 8

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

a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 i 36 powołanej wyżej Ustawy,----------

b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w tych dokumentach w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu wraz z załącznikami a podpisaniem umowy deweloperskiej,----------

c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcom, zgodnie z art. 21 i art. 22 powołanej Ustawy 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,----------

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 wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej Umowy,----------

g) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku

powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie wynikającym z art. 10 ust. 1 Ustawy,----------

h) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia,----------

i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, 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,----------

k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,----------

l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe,----------

ł) w przypadku zmiany wysokości świadczenia pieniężnego na poczet nabycia na skutek okoliczności określonych w §5,----------

m) jeżeli w wyniku pomiaru, o którym mowa w §4 tego aktu różnica powierzchni użytkowej lokalu będzie wynosiła ponad 2% (dwa procent) w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w dokumentacji projektowej.----------

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt a) – e) tego paragrafu Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie trzydziestu dni od dnia jej zawarcia.----------

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt f) tego paragrafu przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi stu dwudziestodniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w tej umowie, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę w sytuacji określonej w niniejszym ustępie, Deweloper zobowiązany jest zapłacić Nabywcy karę umowną za okres opóźnienia w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) Ceny za każdy dzień opóźnienia nie więcej jednak niż 5% (pięć procent) Ceny.----------

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 punkt g) tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,----------

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 punkt h) tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie sześćdziesięciu dni od dnia jej zawarcia,----------

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 punkt i) tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie sześćdziesięciu dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy,----------

7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy. W przypadku takim, 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 roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

§ 9

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:----------

– niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub

wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,----------

– niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej sześćdziesięciu dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w sytuacji określonej w niniejszym ustępie, Nabywca zobowiązany jest zapłacić Deweloperowi karę umowną za okres opóźnienia w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) Ceny za każdy dzień opóźnienia nie więcej jednak niż 5% (pięć procent) Ceny.----------

W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń Nabywcy wynikających z Umowy. Deweloper może żądać złożenia tej zgody w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Deweloper może powstrzymać się ze zwrotem środków do czasu doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę oświadczenia zawierającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń Nabywcy wynikających z Umowy oraz wskazującego numer rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot środków.----------

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy, strony tej umowy powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na jego koncie ewidencyjnym wraz z dyspozycją wypłaty tych środków.----------

Strony umowy uzgodniły, że w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy oraz na każdorazowe żądanie Nabywcy (nawet bez uzasadnienia tego żądania), Deweloper ma prawo naliczyć i pobrać jednorazowe wynagrodzenie, na które składać się będą koszty związane z obsługą danej transakcji w trakcie trwania umowy; jednorazowe wynagrodzenie wynosić będzie 1.200,- zł (jeden tysiąc dwieście złotych) za pierwszy miesiąc obowiązywania umowy deweloperskiej oraz po 800,- zł (osiemset złotych) za każdy następny miesiąc jej obowiązywania. Przedmiotowe wynagrodzenie stanowi zryczałtowaną rekompensatę kosztów oraz ryzyka gospodarczego Dewelopera związanych z wyłączeniem lokalu z oferty sprzedaży na czas obowiązywania umowy oraz jego ponownym wprowadzeniem do oferty po rozwiązaniu umowy.----------

§ 10

Standard wykonania lokalu i budynku, sposób zagospodarowania terenu oraz opis instalacji wewnętrznych, zawarty jest w załączniku nr 4.----------

Kwota świadczenia pieniężnego na poczet nabycia za przedmiot umowy nie obejmuje: kuchenek, drzwi wewnętrznych, parapetów wewnętrznych, osprzętu sanitarnego, osprzętu elektrycznego, kosztów podłączenia TV-SAT. ----------

Strony uzgodniły, że:----------

– Nabywca nie jest uprawniony do dokonywania w lokalu mieszkalnym jakichkolwiek zmian lub adaptacji do czasu jego protokolarnego odbioru,----------

– wszelkie uzgodnienia między nimi, będą dokonywane tylko w formie wspólnie podpisanych i akceptowanych notatek służbowych, protokołów uzgodnień, zaś w sprawach dotyczących zmian niniejszej umowy w formie aneksów, przy czym żadne zmiany dostarczane bezpośrednio na budowę lub przekazywane telefonicznie bądź

mailowo nie będą uwzględniane,----------

– Deweloper w porozumieniu z Nabywcą może wprowadzić za dodatkową opłatą instalacje oraz inne urządzenia techniczne i wyposażenie na zlecenie Nabywcy według odrębnego rozliczenia, jak również zmiany i dodatkowe roboty zlecone przez Nabywcę będą wykonywane na koszty Nabywcy,----------

– Nabywca ma prawo wstępu na teren budowy w ustalonych z Deweloperem terminach wyłącznie w obecności upoważnionego przedstawiciela Dewelopera i tylko w godzinach robót na terenie budowy,----------

– Nabywca zobowiązuje się do indywidualnego wykończenia przedmiotu Umowy pod nadzorem uprawnionej osoby lub osób, zaś za szkody powstałe w wyniku działania tej osoby lub osób w toku indywidualnych prac wykończeniowych ponosi wyłączną odpowiedzialność,----------

– Nabywca zobowiązany jest do prowadzenia wszelkich prac wykończeniowych i adaptacyjnych wykonywanych w lokalu w sposób najmniej uciążliwy dla właścicieli innych lokali z dbałością o stan techniczny oraz czystość nieruchomości wspólnej, zaś prace, które ingerują w urządzenia, instalacje lub inne elementy nieruchomości wspólnej mogą być wykonywane wyłącznie za zgodą wyrażoną przez Wspólnotę Mieszkaniową,----------

– zakres prac wykończeniowych nie może naruszać konstrukcji budynku, w tym sposobu jego użytkowania, jak i wyposażenia w urządzenia instalacji wewnętrznych, a także zagospodarowania części wspólnych budynku, a ponadto musi być wykonany zgodnie z właściwymi przepisami prawa, wymaganą dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną,----------

– w przypadku dokonania przez Nabywcę, na jego zlecenie lub przy jego akceptacji, bez pisemnego uzgodnienia z Deweloperem, jakichkolwiek prac dodatkowych zamiennych w przedmiocie Umowy, Nabywca traci uprawnienia z rękojmi w zakresie dokonywanych prac, jak i wywołanych nimi następstw i modyfikacji przedmiotu Umowy; Nabywca odpowiada za szkodę wywołaną w majątku Dewelopera tak przeprowadzonymi pracami,----------

– elewacja opisanego budynku mieszkalnego, w tym np. balustrady balkonów/tarasów, są częściami objętymi prawami autorskimi projektanta i wszelkiego rodzaju zmiany ww. elementów wymagają zgody Dewelopera, co w szczególności oznacza, że bez zgody sprzedającego nie wolno ingerować w wygląd zewnętrzny poprzez m.in. zawieszanie klimatyzatorów na ścianach budynku, wieszanie anten satelitarnych na elewacji, rozbudowę i dobudowę elementów zewnętrznych budynku (np. wiaty i zadaszenia balkonów/tarasów) zmianę kolorystyki i elementów dekoracyjnych elewacji, zmianę wyglądu i przejrzystości szyb, zmianę kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej w okresie obowiązywania rękojmi, jak również w przypadku wykonania instalacji klimatyzacji w lokalu mieszkalnym i usytuowania jednostki zewnętrznej klimatyzacji na balkonie lub tarasie, jednostka ta może być wyłącznie ustawiona na płycie balkonowej lub posadzce tarasu,----------

– Nabywcy przysługuje rękojmia na lokal mieszkalny w terminie pięciu lat, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, na balkon wraz z barierkami w terminie trzech lat, zaś na zamontowane w lokalu mieszkalnym urządzenia (m.in. grzejniki wraz z głowicami, osprzęt elektryczny i teletechniczny, stolarkę okienną i drzwiową) obowiązuje gwarancja ich producenta, przy czym początek biegu terminu rękojmi za wady następuje z dniem odbioru przedmiotu umowy, a odpowiedzialnością sprzedającego nie będą objęte wady spowodowane normalnym zużyciem eksploatacyjnym oraz niewłaściwym użytkowaniem.----------

§ 11

Strony ustalają następujące warunki zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i przekazanych przez Bank Deweloperowi na zasadach określonych umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w razie skorzystania przez niego z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej.----------

Deweloper zobowiązuje się zwrócić Nabywcy przelewem na wskazany przez niego rachunek bankowy niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie trzydziestu dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej, równowartość środków wypłaconych przez Bank z rachunku powierniczego w kwocie nominalnej; termin ten może ulec skróceniu, o ile wcześniej w miejsce Nabywcy wstąpi inny Nabywca, którego wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy pozwolą na pokrycie zobowiązań naliczonych na poczet dotychczasowego Nabywcy zgodnie z harmonogramem. W przypadku gdyby Nabywca odstąpił od umowy po zakończeniu budowy budynku wielorodzinnego, opisanego w §3 tego aktu, czyli uzyskaniu ostatecznej (prawomocnej) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku (zaświadczenia o braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy) i przekazaniu przez Bank całości środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, termin zwrotu wpłaconej przez niego części świadczenia pieniężnego na poczet nabycia za mieszkanie ulegnie przedłużeniu do czasu, gdy inny Nabywca wpłaci na poczet ceny sumę odpowiadającą kwocie podlegającej zwrotowi na rzecz Nabywcy oraz dopiero po wydaniu przez Nabywcę lokalu Deweloperowi i podpisaniu przez Nabywcę faktury korygującej (faktur korygujących) do faktury VAT dokumentujących wpłaty Nabywcy na poczet świadczenia pieniężnego.----------

Jeżeli na życzenie Nabywcy w lokalu stanowiącym przedmiot tej umowy zostaną przeprowadzone zmiany w standardzie wykończenia wynikającym z załącznika nr 4, Deweloper może potrącić z sumy należnej Nabywcy do zwrotu – równowartość tych dodatkowych kosztów, o ile następny Nabywca nie zaakceptuje tych zmian.----------

Środki pieniężne zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym Bank przekaże Nabywcy niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wraz z oryginałem lub poświadczonym notarialnie dowodem doręczenia Deweloperowi tego oświadczenia.----------

§ 12

Po przeniesieniu własności lokalu do czasu odbycia pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, jednak nie dłużej niż przez rok, zarząd nieruchomością w ramach wspólnoty mieszkaniowej będzie sprawował odpłatnie Deweloper lub podmiot przez niego wskazany. W tym czasie Nabywca będzie zobowiązany do uiszczania co miesiąc przypadających na niego opłat na poczet rzeczywistych kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości w ramach wspólnoty mieszkaniowej liczonych według jego udziału w tych częściach wspólnych, które rozliczane są przez zarządcę, w szczególności: dostawy wody zimnej, podgrzanie ciepłej wody użytkowej, ogrzewanie, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci.----------

Nabywca oświadcza, że jest mu wiadome, iż media, tj. woda, energia elektryczna, energia cieplna będą dostarczane do budynku (lokali), jak również wywóz nieczystości i odbiór ścieków będą dokonywane na podstawie umów zawartych przez Dewelopera bądź wyspecjalizowaną firmę zarządzającą z dostawcami mediów oraz odbiorcami nieczystości oraz odpadów. Nabywca jest zobowiązany do ponoszenia opłat za indywidualne zużycie mediów w lokalu na podstawie indywidualnych odczytów liczników, podliczników bądź podzielników oraz odbiór nieczystości oraz

odpadów na podstawie wewnętrznego regulaminu rozliczeń mediów. Strony uzgodniły, że do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej, nie znajdujące pokrycia w odczytach z indywidualnych liczników zużycie mediów będzie rozliczane na użytkowników lokali, w proporcji uwzględniającej powierzchnię użytkowanych lokali.---

Deweloper zastrzega sobie prawa autorskie do projektu architektonicznego budynków, o których mowa w paragrafie pierwszym punkt czwarty niniejszej umowy, w tym do przyjętych rozwiązań w zakresie wyglądu części wspólnych nieruchomości w rozumieniu art. 3. ust. 2. ustawy o własności lokali, na wszystkich polach eksploatacji, w szczególności w zakresie wykorzystywania wizerunku obiektu w materiałach informacyjnych, reklamowych, umieszczania na obiekcie i w jego częściach wspólnych jakichkolwiek przedmiotów w szczególności urządzeń klimatyzacyjnych, anten satelitarnych, pergol, donic, urządzeń, napisów, nadruków mających wpływ na wygląd obiektu i jego części wspólnych. Wszelka ingerencja w wygląd obiektu i jego części wspólnych określonych projektem architektonicznym, w szczególności umieszczanie obiektów obciążających elementy konstrukcyjne budynków (balustrady, podpory, ściany, dach) wymaga zgody Dewelopera lub Zarządcy nieruchomości wyrażonej na piśmie. Nabywca zostanie obciążony wszelkimi kosztami szkód wyrządzonych w mieniu i na osobie innych właścicieli i/lub użytkowników innych lokali oraz osób trzecich spowodowanych przez naruszenie powyższego zakazu.----------

Nabywca oświadcza, że:----------

– wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Dewelopera oraz Bank dla celów związanych z realizacją postanowień niniejszej umowy oraz umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Nabywcy wiadome jest, że ma prawo wglądu do swoich danych osobowych, poprawienia, uzupełnienia oraz dokonywania w nich zmian,----------

– wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Dewelopera, dla celów związanych z realizacją postanowień niniejszej umowy oraz w związku z przysługującym udziałem w nieruchomości wspólnej, w szczególności w zakresie udostępniania tych danych oraz aktu notarialnego wszelkim organom administracji rządowej i samorządowej, urzędom, sądom powszechnym i administracyjnym, rzeczoznawcom majątkowym bądź podmiotom i osobom świadczącym usługi geodezyjne; Nabywcy wiadome jest, że ma prawo wglądu do swoich danych osobowych, poprawienia, uzupełnienia oraz dokonywania w nich zmian.----------

– znana jest treść art. 19a i 19b ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 880 z późn.zm.), zapoznał się z prezentowaną ofertą Dewelopera, informacjami i danymi wynikającymi z powyższych przepisów, dokonał analizy oraz wybrał najkorzystniejszą dla siebie ofertę, jak również zapewnia, że późniejsza zmiana oferty Dewelopera, informacji bądź danych nie spowoduje powstania żadnych roszczeń stron wobec siebie i w związku z powyższym nie będzie występował wobec Dewelopera z żadnymi roszczeniami z tego tytułu.--------

§ 13

Strony zobowiązują, że wraz z umową przenoszącą prawo własności przedmiotu niniejszej umowy zawrą umowę o podział nieruchomości wspólnej do używania, w ten sposób, że:----------

– na terenie nieruchomości wspólnej obejmującej budynek oznaczony jako A1 („A" jeden), zlokalizowanych zostanie: 84 (osiemdziesiąt cztery) miejsc postojowych (parkingowych) i 62 (sześćdziesiąt dwie) komórki lokatorskie/boksy oraz jedno miejsce postojowe (parkingowe) dla osoby niepełnosprawnej, które będą wchodziły w skład

nieruchomości wspólnej, przy czym właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i posiadania z (oznaczonego numerem) podziemnego miejsca postojowego (parkingowego) lub komórki lokatorskiej/boksu, przyporządkowanych zgodnie z załącznikiem nr 7 oraz na podstawie zawieranych umów, przy czym wyrażą zgodę na zawieranie z Nabywcami lokali kolejnych umów o ustalenie korzystania z nieruchomości wspólnej, w opisanym wyżej zakresie,----------

– na terenie nieruchomości wspólnej zlokalizowane zostaną balkony bądź tarasy przeznaczone dla właścicieli lokali mieszkalnych bezpośrednio do nich przylegających, przy czym każdemu właścicielowi takiego lokalu mieszkalnego przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i posiadania balkonu bądź tarasu,----------

zaś Nabywca zrzeknie się wszelkich roszczeń co do korzystania i posiadania opisanych wyżej części nieruchomości wspólnej, nie przysługujących nabywanemu przez niego lokalowi mieszkalnemu.----------

§ 14

Strony postanowiły, że Nabywca (za uprzednią pisemną zgodą Dewelopera) może przenieść wszelkie prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na rzecz wskazanej przez niego osoby trzeciej, po uregulowaniu wszelkich świadczeń pieniężnych na rzecz Dewelopera, które są wymagalne przed dniem przeniesienia praw i obowiązków.----------

Strony zobowiązują się zawiadamiać o każdej zmianie adresu do doręczeń, w terminie siedmiu dni od dnia dokonania zmiany, pod rygorem uznania doręczeń za skuteczne na adres wskazany w komparycji niniejszego aktu notarialnego.----------

§ 15

Notariusz poinformował strony:----------

– o treści art. 38 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 880 z późn.zm.), to jest że umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na Nabywcę,----

– skutkach wynikających z ujawnienia w księdze wieczystej wzmianki o wniosku, w tym o wyłączeniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych,----------

– o treści art. 626^4 Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.----------

§ 16

Wypisy tego aktu wydaje się stronom oraz podmiotom i organom, które powinny je otrzymać na podstawie przepisów szczególnych – w dowolnej ilości.----------

§ 17

W związku z zawarciem niniejszej umowy, jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 614 z późn.zm.), dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądania o wpis w dziale trzecim księgi wieczystej **kw. nr WL1W/00048177/4** roszczenia o wybudowanie budynku mieszkalnego w dokumentacji projektowej oznaczonego jako A1 („A" jeden), ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr ___, znajdującego się w tym budynku oraz przeniesienia własności tego lokalu zgodnie z treścią niniejszej umowy na rzecz **_____, syna _____ (PESEL _____)** oraz **_____, córki _____**

(PESEL _____).----------

Stawający wskazują, iż stronami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa wyżej, będą:----------

wnioskodawca:

uczestnik: WIKSBUD DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lipnie, 87-600 Lipno, ulica Stefana Okrzei nr 7.----------

§ 18

Koszty aktu notarialnego i opłatę sądową ponoszą strony umowy w częściach równych.----------

§ 19

Podatku od czynności cywilnoprawnych od zawarcia umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży nie pobrano na podstawie art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 295 z późn.zm.).----------

§ 20

Z tytułu dokonania czynności naliczono:----------

– taksę notarialną na podstawie §§ 3, 5 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U z 2024r., poz. 1566 z późń.zm.) w kwocie _____,- zł od kwoty _____ zł, a z §12 tegoż rozporządzenia za 3 wypisy tego aktu kwotę ___,- zł, czyli łącznie **____,- zł**,----------

– podatek VAT na podstawie art. 5, 41 i 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025r., poz. 775 z późn.zm.) w kwocie **____,- zł**, tj. 23% od kwoty ___,- zł.----------

§ 21

Z tytułu dokonania czynności naliczono:----------

– taksę notarialną za złożenie wniosku wieczystoksięgowego na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U z 2024r., poz. 1566 z późń.zm.) w kwocie **200,- zł**,----------

– podatek VAT na podstawie art. 5, 41 i 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025r., poz. 775 z późn.zm.) w kwocie **46,- zł**, tj. 23% od kwoty 200,- zł,----------

– opłatę sądową na rzecz Sądu Rejonowego we Włocławku VI Wydział Ksiąg Wieczystych za wpis roszczenia na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1228 z późn.zm.) w kwocie **150,- zł.**----------

Pobrane przy niniejszym akcie notarialnym: taksa notarialna za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT oraz opłata sądowa będą zarejestrowane w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.----------

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Załącznik nr 3

Szkic koncepcji zagospodarowania



Załącznik Nr 4

STANDARD WYKONANIA
BUDYNKU, LOKALU, ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OPIS INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH

I. STANDARD ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Drogi, chodniki i wjazd - utwardzone
2. Droga wewnętrzna, pożarowa
3. Ogrodzenie terenu
4. Brama wjazdowa + furtka
5. Logo firmy
6. Ławki
7. Kosze na śmieci
8. Stojak na rowery
9. Plac zabaw
10. Oświetlenie zewnętrzne
11. Zieleń wokół budynku

II. STANDARD TECHNICZNY ELEMENTÓW BUDYNKU

1. Fundamenty - posadowienie bezpośrednie na płycie fundamentowej żelbetowej.
2. Ściany konstrukcyjne części podziemnej – w technologii żelbetowej.
3. Ściany naziemne:
   - ściany konstrukcyjne i osłonowe – ściany murowane z pustaków ceramicznych Porotherm P+W gr. 25 i 18 cm oraz ściany monolityczne żelbetowe gr.18 i 22 cm
   - ściany rozdzielające mieszkania – ściany murowane z pustaków ceramicznych Porotherm 25 AKU,
   - ścianki działowe – murowane z pustaków Porotherm P+W gr. 11,5 i 8 cm
4. Stropy - żelbetowe typu Filigran.
5. Stropodach:
   - papa wierzchnia gr. min. 5,2 mm
   - papa podkładowa gr. min. 4 mm
   - wylewka betonowa 5cm
   - styropian ($\lambda<0.037$) ze spadkiem min. 25cm
   - folia PE klejona na zakład
   - paroizolacja

6. Stolarka okienna - PCV trzyszybowe, jednostronny kolor grafitowy/antracyt od zewnątrz, wewnątrz kolor biały, o współczynniku przenikania ciepła $U\leq0,9$
7. Stolarka drzwiowa:
   - drzwi wejściowe do klatek schodowych – aluminiowe z przeszkleniem, o współczynniku przenikanie ciepła $U\leq1,3$, w kolorze grafitowym/antracyt,
   - drzwi wejściowe do mieszkań stalowe, antywłamaniowe, kolor drewnopodobny
   - drzwi do pomieszczeń technicznych – aluminiowe.
   - drzwi wewnątrz lokalowe – otwór drzwiowy otynkowany – bez drzwi
8. Elewacja:
   - styropian/wełna mineralna gr. 18 cm ($\lambda\leq0.037$),
   - tynk cienkowarstwowy silikonowy + płytki imitujące drewno
   - obróbki blacharskie z blachy powlekanej,
   - parapety zewnętrzne blacha powlekana
   - rury spustowe PCV, wody deszczowe odprowadzane do wewnątrz budynku ,
   - balustrady balkonów szklane/metalowe malowane proszkowo,
   - centrala domofonu,
   - na dachu antena satelitarna, antena DVB-T, antena FM i antena VHF, klimatyzacja
   - oświetlenie zewnętrzne.

III. STANDARD WYKOŃCZENIA CZĘŚCI WSPÓLNYCH

1. Komunikacja:
   - tynk i gładź gipsowa na ścianach;

- ściany i sufity malowane
- wykończenie podłogi – płytki gres,
- okładziny spoczników, podestów i biegów schodów – płytki gres,
- balustrady metalowe malowane proszkowo,
- winda,
- oświetlenie sterowane oprawami z czujkami ruchu,
- awaryjne oświetlenie ewakuacyjne,
- szacht na wodomierze i ciepłomierze,
- szacht elektryczny,
- skrzynki na listy

2. Pomieszczenie z komórkami lokatorskimi:
   - wykończenie podłogi - szlichta betonowa
   - ściany systemowe lub murowane
   - instalacja elektryczna

IV. STANDARD WYKOŃCZENIA KOMÓRKI LOKATORSKIEJ

1. Ściany - systemowe lub murowane
2. wykończenie podłogi - szlichta betonowa
3. Drzwi stalowe.
4. Instalacja elektryczna

V. STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU MIESZKALNEGO

1. Posadzki – szlichta betonowa.
2. Ściany- tynk gipsowy niemalowany
3. Sufit - gładź gipsowa.
   Lokalne obniżenie sufitu w miejscu występowania instalacji wentylacyjnej
4. Balkon:
   - wykończenie podłogi – płytki gres
   - balustrady balkonów szklane/metalowe malowane proszkowo.
   - przegrody oddzielające balkony,
   - jednostka zewnętrzna - klimatyzator
   - wentylacja hybrydowa -obudowa kanałów wentylacyjnych na VII piętrze bloku A1 (M.A1.08.58)

VI. WYPOSAŻENIE W INSTALACJE SANITARNE LOKALU MIESZKALNEGO

1. Instalacja ciepłej wody:
   - przygotowanie ciepłej wody – z lokalnej kotłowni (ciepłociąg miejski),
   - wewnątrz lokalu wykonana z tworzywa sztucznego,
   - podejścia do przyborów sanitarnych prowadzone w posadzce lub w przypadku podejść pionowych na ścianach murowanych podtynkowo, na ścianach żelbetowych natynkowo
   - pomiar zużycia wody na podstawie licznika – odczyt zdalny.
2. Instalacja zimnej wody:
   - wewnątrz lokalu wykonana z tworzyw sztucznych,
   - podejścia do przyborów sanitarnych prowadzone w posadzce lub w przypadku podejść pionowych na ścianach murowanych podtynkowo, na ścianach żelbetowych natynkowo ,
   - pomiar zużycia wody na podstawie licznika – odczyt zdalny.
3. Kanalizacja sanitarna:
   - w pomieszczeniu sanitarnym i aneksie kuchennym,
   - odcinki poziome i podejścia do przyborów sanitarnych prowadzone pod posadzką lub w przypadku podejść pionowych na ścianach murowanych podtynkowo, na ścianach żelbetowych natynkowo
4. Instalacja centralnego ogrzewania:
   - ogrzewanie – z lokalnej kotłowni (ciepłociąg miejski),
   - grzejniki płytowe stalowe z zaworami termostatycznymi ,
   - grzejnik drabinkowy w łazience,
   - rozprowadzenia wykonane z tworzyw sztucznych w warstwach posadzkowych lub w przypadku podejść pionowych na ścianach murowanych podtynkowo, na ścianach żelbetowych natynkowo,

- podejścia do grzejników bezpośrednio z podłogi lub ze ściany,
- rozliczenie zużytego ciepła indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o licznik ciepła

5. Instalacja klimatyzacyjna
   - Klimatyzacja w lokalach mieszkalnych:
     - Klimatyzator wewnętrzny zlokalizowany w salonie
     - Jednostka zewnętrzna zlokalizowana na tarasie/dachu/hali garażowej w zależności od kondygnacji budynku
   - odprowadzanie skroplin do kanalizacji sanitarnej.

5. Instalacja wentylacji
   - wewnątrz lokali mieszkalnych - wentylacja hybrydowa
   - wewnątrz lokali usługowych – wentylacja mechaniczna
   - hala garażowa – wentylacja mechaniczna wyciągowa
   - komunikacja – kompensacyjna

VII. WYPOSAŻENIE W INSTALACJE ELEKTRYCZNE LOKALU MIESZKALNEGO

1. Instalacja elektryczna w mieszkaniu:
   - doprowadzona do lokalu – jeden obwód oświetleniowy oraz oddzielne obwody gniazd i obwód zasilający kuchenkę elektryczną na ścianach i sufitach podtynkowo,
   - pokoje – 1 pkt świetlny, od 3 do 5 gniazd, gniazdko internetowe - salon
   - komunikacja - 1 pkt świetlny, 1 gniazdo,
   - aneks kuchenny – 1 pkt świetlny, od 2 do 5 gniazd, 1 wypust 400 V - zasilanie kuchni indukcyjnej,
   - łazienka – 2 pkt świetlne, 2 gniazda.
2. Instalacja dzwonkowa – dzwonek sygnalizacyjny.
3. Instalacja domofonowa – domofon.
4. Instalacja RTV - 1 gniazdko TV-SAT-Radio w każdym pokoju.
5. Instalacja teletechniczna – tablica mieszkaniowa TM+Tsm pionowa.

UWAGA:
Z uwagi na etap przygotowania projektu, szczegółowe rozwiązania techniczne mogą ulec zmianie w trakcie jego realizacji.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego Budynek A1 **Załącznik nr 5**

Etap	Zakres etapu	Procentowy zakresu etapu	Procentowy odział kosztó etapu netto	Termin płatności
I	Palowanie +oczep	100,000%	23,00%	31.12.2025
	Roboty ziemne i przygotowawcze	100,000%		
	Płyta fundamentowa i przedścianka - garaż podziemny	100,000%		
	Ściany i elementy żelbetowe garaż podziemny	60,000%		
	Klatki schodowe garaż podziemny	100,000%		
	Szyby windowe- garaż podziemny	100,000%		
	Strop nad piwnicą - garaż podziemny	20,000%		
	Roboty sanitarne - garaż podziemny	10,000%		
	Wartość działki	100,000%		
	Projekt	100,000%		
	pozostałe koszty budowy	30,000%		
II	Ściany i elementy żelbetowe - garaż podziemny	40,000%	13,00%	30.06.2026
	Strop nad piwnicą - garaż podziemny	80,000%		
	Ściany i elementy żelbetowe - parter,	100,000%		
	Strop nad parterem	100,000%		
	Klatki schodowe - parter,	100,000%		
	Szyby windowe - parter	100,000%		
	Ściany i elementy żelbetowe - piętra I-VIII	25,000%		
	Stropy i balkony - piętra I-VIII	25,000%		
	Klatki schodowe - piętra I-VIII	25,000%		
	Szyby windowe - piętra I-VIII	25,000%		
	Scianki murowane	10,000%		
	Pozostałe koszty realizacji	10,000%		
III	Roboty sanitarne - garaż podziemny	10,000%	10,00%	30.09.2026
	Instalacje sanitarne - parter	10,000%		
	Ściany i elementy żelbetowe - I-VIII piętra	60,000%		
	Stropy i balkony - piętra I-VIII	55,000%		
	szyby windowe - I-VIII piętra	50,000%		
	Klatki schodowe -I-VIII piętra	60,000%		
	Ściany działowe	20,000%		
	Scianki murowane	20,000%		
	Instalacja elektryczna	5,000%		
	Roboty sanitarne	5,000%		
	Pozostałe koszty realizacji	5,000%		
IV	Ściany i elementy żelbetowe - I-VIII piętra	15,000%	10,00%	31.12.2026
	Stropy i balkony - piętra I-VIII	20,000%		
	szyby windowe - I-VIII piętra	25,000%		
	Klatki schodowe -I-VIII piętra	15,000%		
	Ściany działowe I-VIII piętra	80,000%		
	Ściany murowane - I-VIIIpiętra	65,000%		
	Stolarka okienna	45,000%		
	Instalacje elektryczne - piętra I-VIII	5,000%		
	Instalacje sanitarne -garaż	10,000%		
	Instalacje sanitarne - piętra I-VIII	15,000%		
	Elewacja	35,000%		

	Pozostałe koszty realizacji	5,000%		
V	Roboty sanitarne - garaż podziemny	15,000%	10,00%	30.04.2027
	Roboty elektryczne	10,000%		
	Roboty elektryczne - parter	20,000%		
	Roboty sanitarne - parter	20,000%		
	Tynki ściany piętra I-VIII	15,000%		
	Posadzki	5,000%		
	Ściany murowane - I-VIIIpiętra	5,000%		
	Stolarka okienna	55,000%		
	Instalacje elektryczne piętra I-VIII	15,000%		
	Instalacje sanitarne	20,000%		
	Stropodach	100,000%		
	Elewacja	35,000%		
	Balkony i tarasy	5,000%		
	Zielony dach	25,000%		
	Zagospodarowanie terenu	15,000%		
	Przyłącza zewnętrzne	30,000%		
	Pozostałe koszty realizacji	10,000%		
VI	Wykończenie ścian i stropów - garaż podziemny	10,000%	10,00%	30.06.2027
	Roboty sanitarne - garaz podziemny	20,000%		
	Roboty elektryczne - garaż podziemny	30,000%		
	Wykończenie ścian i stropów - parter	70,000%		
	Instalacja elektryczna - parter,	25,000%		
	Instalacja sanitarne parter	15,000%		
	Tynki ściany piętra I-VIII	50,000%		
	Posadzki	30,000%		
	Przecierka gipsowa - sufity	10,000%		
	instalacje elektryczne I - VIII piętra	25,000%		
	Roboty sanitarne	15,000%		
	Elewacja	20,000%		
	Stolarka drzwiowa	25,000%		
	Balustrady zewnęrzne i wewnętrzne	30,000%		
	Balkony i tarasy - posadzki	40,000%		
	Zielony dach	40,000%		
	Zagospodarowanie terenu	45,000%		
	Przyłącza zewnetrzne	55,000%		
	Pozostałe koszty realizacji	5,000%		
VII	Ścianki wewnętrzne - garaż podziemny	30,000%	14,00%	31.08.2027
	Wykończenie scian i stropów - garaż podziemny	60,000%		
	Stolarka - garaż podziemny	50,000%		
	Podłoga na płycie - garaż podziemny	85,000%		
	Roboty sanitarne - garaż podziemny	20,000%		
	Roboty elektryczne - garaz podziemny	30,000%		
	Ścianki wewnętrzne na parterze	50,000%		
	Wykończenie ścian i stropów - parter	10,000%		
	Podłoga na parterze	50,000%		
	Instalacja elektryczna -parter	25,000%		
	Roboty sanitarne-parter	25,000%		
	Tynki ściany I-VIII piętra	35,000%		
	Posadzki I -VIII piętra	60,000%		

	Przecierka gipsowa - sufity I -VIII piętra	80,000%		
	Instalacje elektrytczne I-VIII piętra	30,000%		
	Instalacje sanitarne I-VIII piętra	25,000%		
	Elewacje	5,000%		
	Stolarka drzwiowa	45,000%		
	Gładzie i malowanie cześci wspólne	50,000%		
	Płytki części wspólne	30,000%		
	Blustrady zewnętrzne i wewnętrzne	40,000%		
	Balkony i tarasy - posadzki	45,000%		
	Windy dostawa	90,000%		
	Zielony dach	20,000%		
	Zagospodarowanie terenu	20,000%		
	Przyłącza zewnetrzne	10,000%		
	Pozostałe koszty realizacji	10,000%		
VIII	Ścianki wewnętrzne - garaż podziemny	65,000%	10,00%	30.11.2027
	Wykończenie ścian i stropów - garaż podziemny	30,000%		
	Stolarka - garaż podziemny	50,000%		
	Podłoga na płycie - garaż podziemny	15,000%		
	Roboty sanitarne - garaż podziemny	20,000%		
	Roboty elektryczne - garaż podziemny	25,000%		
	Ścianki wewnętrzne - parter	50,000%		
	Stolarka - parter	100,000%		
	Wykończenie ścian i stropów - parter	20,000%		
	Podłoga na parterze	50,000%		
	Instalacja elektryczna - parter,	30,000%		
	Instalacje sanitarne - parter- parter	30,000%		
	Posadzki I-VIII piętra	10,000%		
	Przecierka gipsowa sufity I-VIII pietra	10,000%		
	Instalacje elektryczne I-VIII piętra	25,000%		
	Instalacje sanitarne I- VIII piętro	10,000%		
	Elewacje	5,000%		
	Stolarka drzwiowa	30,000%		
	Gładzie i malowanie cześci wspólne	50,000%		
	Płytki części wspólne	70,000%		
	Blustrady zewnętrzne i wewnętrzne	30,000%		
	Balkony i tarasy - posadzki	10,000%		
	Winda dostawa	10,000%		
	Zielony dach	15,000%		
	Zagospodarowanie terenu	20,000%		
	Przyłącza zewnetrzne	5,000%		
	Pozostałe koszty realizacji	25,000%		