

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dotyczy Przedsięwzięcia Deweloperskiego realizowanego w Suchym Dworze przy ul. Kukułczej i Przepiórczej na działce o numerze:

1408

Obejmujących budowę:

ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch lokalach mieszkalnych oznaczonych numerami 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A

oraz

dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch lokalach mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oznaczonych numerami 1B, 2B wraz z 20 miejscami postojowymi

Osiedle „Jaworowe Wzgórze”

Data sporządzenia prospektu 2026.01.09

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Spartan Jaworowe Wzgórze Sp. z o.o. wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000451191 przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Adres	ul. Sowia 7, 81-198 Suchy Dwór
Nr NIP i REGON	NIP 5871700080 REGON 221832011
Nr telefonu	516 011 729
Adres poczty elektronicznej	biuro@jwspartan.pl
Nr faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.jwspartan.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Suchy Dwór, Osiedle Jaworowe Wzgórze, ul. Kukułcza
Liczba budynków	39
Data rozpoczęcia	2011.02.01
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2020.01.09
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Suchy Dwór, Osiedle Jaworowe Wzgórze, ul. Orła
Liczba budynków	24
Data rozpoczęcia	2017.07.07
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2020.07.20
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Suchy Dwór, Osiedle Jaworowe Wzgórze, ul. Przepiórcza
Liczba budynków	6
Liczba lokali	6
Data rozpoczęcia	2021.05.26
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2023.07.21
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Suchy Dwór, Osiedle Jaworowe Wzgórze, ul. Przepiórcza
Liczba budynków	5
Liczba lokali	10
Data rozpoczęcia	2023.04.14
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2024.10.11
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I ZADANIA INWESTYCYJNEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i nr działki ewidencyjnej (nr budowlany oraz numer budynku)	1408 (wcześniej 1273, 1274, 1275) – połączenie 2024.12.04) miejscowość Suchy Dwór, obręb 0007 ewidencyjny Pogórze, jednostka ewidencyjna Kosakowo, powiat pucki, województwo pomorskie, pow.3690m ² , Przedmiotowa działka zostanie odłączona z dotychczasowej KW i zostanie dla niej założona nowa KW	
Nr księgi wieczystej	GD2W/0000054754/7	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości): Sąsiednie MPZP: UCHWAŁA NR XLVIII/328/2021 RADY GMINY KOSAKOWO UCHWAŁA NR XXXV/70/05 RADY GMINY KOSAKOWO z dnia 23.08.2005 r.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo Uchwała Nr XI/77/2019 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 marca 2019 r. https://bip.kosakowo.pl/m,928,studium-obowiazujace.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XLVIII/56/06 RADY GMINY KOSAKOWO z dnia 19.10.2006 r. MPZP DZIAŁEK NR 171/1 - 171/4, 171/7, 171/9, 171/10, 176/4 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 171/8 W POGÓRZU http://gminakosakowo.pl/plany/pogorze/171bt.pdf http://gminakosakowo.pl/plany/pogorze/171ar.pdf
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	— teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, — w parterach budynków dopuszcza się usługi nieuciążliwe nie kolidujące z funkcją mieszkaniową i nie wymagające obsługi transportem ciężkim.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nieokreślono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nieokreślono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	wielkość powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30% terenu
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość projektowanej zabudowy – 1,5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu – w rejonie głównego wejścia do budynku – do kalenicy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	procent powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50% terenu; w przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni uwzględniający rodzime gatunki występujące naturalnie w regionie

Minimalna liczba miejsc do parkowania	min 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	w obrębie terenu objętego planem nie występują prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: W obrębie terenu objętego planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	w obrębie terenu nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W obrębie terenu objętego planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: —wjazdy na teren z drogi 9KDD, — należy zapewnić miejsca postojowe w granicach własnej działki.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: 1) Zaopatrzenie w wodę: —z wodociągu w liniach rozgraniczających dróg, 2) Odprowadzenie ścieków: —poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do Grupowej Oczyszczalni Ścieków „Dębogórze” (poza obszarem opracowania planu), —budowa sieci kanalizacji sanitarnej winna być prowadzona wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do realizacji planowanej zabudowy terenu, 3) Odprowadzenie wód deszczowych: —dla terenów mieszkaniowych i usługowych - z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach 14ZP,US i 22ZP za pośrednictwem kanalizacji deszczowej. Nadmiar wody z projektowanych zbiorników retencyjnych będzie odprowadzany przelewem na niżej położone łąki poza granice planu. —dla terenów usługowo-przemysłowych i przemysłowych - do kanalizacji deszczowej; przed odprowadzeniem do odbiornika (zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach 14ZP,US i 22ZP) ścieki deszczowe należy oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych. Nadmiar wody z projektowanych zbiorników retencyjnych będzie odprowadzany przelewem na niżej położone łąki poza granice planu. —dla terenów dróg - do kanalizacji deszczowej; przed odprowadzeniem do odbiornika (zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenach 14ZP,US i 22ZP)

		<p>ścieki deszczowe należy oczyścić w separatorach substancji ropopochodnych. Nadmiar wody z projektowanych zbiorników retencyjnych będzie odprowadzany przelewem na niżej położone łąki poza granice planu.</p> <p>4) Zaopatrzenie w gaz: — z sieci gazociągowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego.</p> <p>5) Zaopatrzenie w energię elektryczną: — z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia zgodnie w warunkami gestora sieci, — dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV ustala się strefy bezpieczeństwa o szerokości 2 x 7,5 m wolne od zabudowy mieszkaniowej i zieleni wysokiej lub ich przebudowę na sieci kablowe, — nowe linie elektroenergetyczne budować należy jako kablowe, prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, — dopuszcza się lokalizację nowych elektroenergetycznych sieci i stacji transformatorowych na wydzielonych terenach (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie tych terenów) w uzgodnieniu z gestorem sieci.</p> <p>6) Zaopatrzenie w energię cieplną: — indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze Źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych.</p> <p>7) Unieszkodliwianie odpadów stałych: — wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem koncesjonowanych przedsiębiorstw.</p> <p>8) Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.</p> <p>9) Należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej położonych poza liniami rozgraniczającymi dróg dla zarządzających sieciami.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> <p>UCHWAŁA NR XLVIII/328/2021 RADY GMINY KOSAKOWO z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Suchym Dworze, obręb Pogórze gmina Kosakowo,</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Zgodnie z Uchwałą nr NR XLVIII/328/2021 RADY GMINY KOSAKOWO z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Suchym Dworze, obręb Pogórze gmina Kosakowo, w rejonie ulic: Jana Chryzostoma Paska i Przepiórczej:</p> <p>Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania</p> <p>§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 20 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:</p> <p>1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od 1 do 5 oraz symbolem literowym MN, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej</p>

w rejonie ulic: Jana Chryzostoma Paska i Przepiórczej		<p>jednorodzinnej;</p> <p>2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 6 oraz symbolem literowym MN,U, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;</p> <p>3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 7 oraz symbolem literowym U, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej;</p> <p>4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 8 oraz symbolem literowym IT, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren infrastruktury technicznej;</p> <p>5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 9 oraz symbolem literowym ZP/WR, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej oraz zbiornika retencyjnego;</p> <p>6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym 10 oraz symbolem literowym ZP/KDD, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej i drogi publicznej klasy dojazdowej;</p> <p>7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi 11 i 12 oraz symbolem literowym R, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny rolnicze;</p> <p>8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od 01 i 02 oraz symbolem literowym KDZ, oznaczającym jego przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;</p> <p>9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi 03 i 04 oraz symbolem literowym KDD, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;</p> <p>10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od 05 do 08 oraz symbolem literowym KDW, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej) : 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej) : 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy: a) dla budynków mieszkalnych: 10m, b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalną liczbę miejsc postojowych w ilości: a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie, b) dla lokali

		usługowych: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego i nie mniej niż 1 miejsce postojowe/3 zatrudnionych;
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Wyszukiwarka - Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego (GIS) https://bip.kosakowo.pl/m,756,mpzp-obowiazujace.html
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Wyszukiwarka - Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego (GIS) https://bip.kosakowo.pl/m,756,mpzp-obowiazujace.html
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	https://bip.kosakowo.pl/m,747,decyzje-osrodowiskowych-uwarunkowaniach.html
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Decyzja AB/RW-6740/150/19/K – Budowa drogi tzw. ul. Chmielnej-Paska łączącej Suchy Dwór z Dębogórzem
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy	
decyzja o zezwoleniu na realizację	Nie dotyczy	

	inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr AB/BW-6740/118/23/K z dnia 2023.10.16, wydanego przez Starostę Puckiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
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	Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych z dnia 2025.01.30	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	2025.01.30 – rozpoczęcie prac 2026.12.30 – zakończenie prac	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	2027.03.30	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	10
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Osiem budynków jednorodzinnych o dwóch lokalach mieszkalnych każdy budynek: 1A-2A; 7,35m 2A,2A – 3A,4A; 4,5m 3A, 4A – 5A, 1B, 2B; 5,61m 5A – 8A; 5,62m 1B, 2B – 6A; 5,62 6A – 7A; 3,75 7A – 8A; 3,81
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Według Normy PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – środki własne	100% środki własne
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania	Bank, prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i	

wybranego rodzaju
zabezpieczenia środków nabywcy

wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (zwaną dalej „kasą”). Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz- ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper.

W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku

	<p>powierniczego.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p>		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Kaszubski Bank Spółdzielczy		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap realizacji inwestycji	Opis etapu inwestycji	Harmonogram realizacji
	ETAP 1 - ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE I STAN ZERO - 20%	Roboty przygotowawcze, roboty ziemne, fundamenty, ułożenie chudego betonu	2025.01.30-2025.05.30
	ETAP 2 - STAN SUROWY OTWARTY - 20%	Stan surowy parteru, wykonanie stropu nad parterem, stan surowy piętra	2025.05.30-2025.09.30
	ETAP 3 - STAN SUROWY ZAMKNIĘTY - 25%	Więźba dachowa, pokrycie dachowe, stolarka okienna, ściany działowe	2025.09.30-2026.02.28
	ETAP 4 - ROBOTY WYKOŃCZENIOWE - 25%	Instalacje wod-kan, Instalacje elektryczne, tynki wewnętrzne, Ocieplenie i tynki zewnętrzne, izolacje	2026.02.28-2026.09.30
	ETAP 5 - PRZYGOTOWANIE BUDYNKU DO UŻYTKOWANIA - 10%	Pozostałe roboty wykończeniowe, zagospodarowanie ogródków, prace brukarskie	2026.09.30-2026.12.30
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Waloryzacja nie jest dopuszczalna</p> <p>3. Cena Nabycia, określona w umowie deweloperskiej ulega zmianie w wyniku:</p> <ol style="list-style-type: none"> ewentualnej zmiany stawki podatku od towarów i usług – zgodnie z postanowieniami ust. 4 poniżej, zmiany powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do powierzchni Lokalu podanej w § 3 ust. 1, ustalonej w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych - zgodnie z postanowieniem ust. 13 poniżej, zmiany powierzchni ogródka przydomowego, w stosunku do powierzchni ogródka przydomowego podanej § 3 ust. 1, ustalonej w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych ogródka przydomowego - zgodnie z postanowieniami ust. 14 poniżej, rezygnacji Nabywcy z wykonania określonych prac wykończeniowych lub w zakresie wyposażenia Lokalu w stosunku do standardu podstawowego Lokalu, określonego w załączniku nr 2 albo wprowadzenia przez Dewelopera na zlecenie Nabywcy zmian w stosunku do standardu podstawowego Lokalu w zakresie prac wykończeniowych lub wyposażenia Lokalu, podwyższających ten standard – zgodnie z postanowieniami ust. 5 poniżej, doliczenia odsetek w związku z przesunięciem terminów płatności rat na poczet Ceny Nabycia - zgodnie z postanowieniami ust. 9 poniżej. 		
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	<p style="text-align: center;">(ze wzoru Umowy Deweloperskiej)</p> <p style="text-align: center;">§ 6. ODSTĄPIENIE OD UMOWY. ROZWIĄZANIE UMOWY</p> <p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa”), 		

domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

- b) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy (czyli: zmian, które zostały wprowadzone przez dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny) lub zmian w treści umowy deweloperskiej,
 - c) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy (czyli: przed zawarciem umowy, nieodpłatnie, na trwałym nośniku) 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 są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
 - e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
 - f) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy, w terminie wynikającym z tych umów;
 - g) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy (art. 10 ust. 1 Ustawy: w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana);
 - h) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;
 - i) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie (art. 12 ust. 2 Ustawy: w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2. Ustawy);
 - j) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
 - k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
 - l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a)-e), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu i Udziału w Nieruchomości Wspólnej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. Jeśli w umowie zastrzeżono zadatek i doszło do jego wpłaty, to w przypadku odstąpienia, nabywca ma ponadto prawo w danym przypadku do żądania jego podwójnej wysokości od dewelopera.

4. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 lit. g) nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
5. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 lit. h), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 lit. i), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.
7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:
 - a) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
 - b) przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.Jeśli w umowie zastrzeżono zadatek i doszło do jego wpłaty, to w przypadku odstąpienia dewelopera od Umowy z przyczyn leżących po stronie nabywcy, deweloper ma prawo do zachowania zadatku,
8. Nabywca ma także prawo odstąpienia od Umowy:
 - a) w przypadku wzrostu Ceny Nabycia w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług. W takim wypadku Nabywca zobowiązany jest zawiadomić Dewelopera na piśmie o zamiarze odstąpienia nie później niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o wzroście Ceny Nabycia w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług, pod rygorem utraty prawa do odstąpienia. W terminie 14 dni od dnia otrzymania od Nabywcy oświadczenia o zamiarze odstąpienia od Umowy, Deweloper może oświadczyć Nabywcy, że rezygnuje z podwyższenia Ceny Nabycia. Jeżeli w powyższym terminie oświadczenie takie nie zostanie przez Dewelopera złożone, Nabywca będzie mógł wykonać prawo odstąpienia w terminie 14 dni liczonych od dnia upływu tego terminu, a jeżeli przed jego upływem Deweloper oświadczył o utrzymaniu podwyższenia Ceny Nabycia – od dnia, w którym oświadczenie takie zostało złożone,
 - b) w przypadku, gdy zmiana powierzchni użytkowej Lokalu ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego dokonanego po wybudowaniu Lokalu przekracza 2% w stosunku do powierzchni Lokalu podanej w § 3 ust.1. Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od Umowy nie później niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej Lokalu.
9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. Kwota wpłacona przez Nabywcę w wykonaniu niniejszej Umowy podlega zwrotowi na jego rzecz, przy czym:
 - a) Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wpłacone Deweloperowi przez Bank w związku z realizacją Umowy,
 - b) środki pozostające na Rachunku Powierniczym wypłacane są w nominalnej wysokości (nie stosuje się do nich żadnych potrąceń) z Rachunku Powierniczego, przez Bank prowadzący ten Rachunek, zgodnie z Warunkami Umowy o Prowadzenie Rachunku Powierniczego, to jest niezwłocznie po

otrzymaniu przez Bank oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 lit. f), Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 2,5% Ceny Nabycia, określonej w § 3 ust. 1, płatna w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu.
11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy z powodów wskazanych w ust. 1 jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, w tym roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.
12. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 6, Umowa uważana jest za niezawartą. Kwota wpłacona przez Nabywcę w wykonaniu niniejszej Umowy podlega zwrotowi na jego rzecz w wysokości nominalnej dokonanej wpłaty, a jeżeli Deweloper odstępuje od Umowy na podstawie postanowienia ust. 6 lit. b), także po pomniejszeniu o 2,5% Ceny Nabycia, określonej w § 3 ust. 1, tytułem kary umownej należnej Deweloperowi, przy czym Deweloper ma obowiązek niezwłocznie zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank w związku z realizacją Umowy – po uprzednim pomniejszeniu o 2,5% Ceny Nabycia, określonej w § 4 ust. 1, tytułem kary umownej należnej Deweloperowi przy czym:
 - a) środki pozostające na Rachunku Powierniczym wypłacane są w nominalnej wysokości w całości (nie stosuje się do nich żadnych potrąceń) z Rachunku Powierniczego przez Bank prowadzący ten Rachunek, zgodnie z Warunkami Umowy o Prowadzenie Rachunku Powierniczego, to jest niezwłocznie po otrzymaniu przez Bank oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy, oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego;
 - b) pozostała część kwoty wpłaconej przez Nabywcę w wykonaniu niniejszej Umowy, która została już przed dniem odstąpienia wypłacona Deweloperowi z Rachunku Powierniczego, zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera po pomniejszeniu o 2,5% Ceny Nabycia, określonej w §4 ust.1, tytułem kary umownej należnej Deweloperowi, w terminie 7 dni roboczych od daty odstąpienia przez Dewelopera. W przypadku, gdy Lokal został już wydany Nabywcy, zwrot należnych Nabywcy kwot może zostać wstrzymany do czasu zwrotu Lokalu przez Nabywcę Deweloperowi.
13. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie postanowienia ust. 6, Nabywca zobowiązany jest złożyć i doręczyć Bankowi prowadzącemu Rachunek Powierniczy oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od Umowy.
14. Strony zobowiązują się, że w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 5 ust. 9, o ile spowodują one trwałą niemożliwość realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, rozwiążą niniejszą Umowę. Rozwiązanie Umowy nastąpi z zachowaniem formy aktu notarialnego. Deweloper doręczy Nabywcy informację o zaistnieniu okoliczności wymienionych w §5 ust.9 lit.d) i dacie ich powstania, o ile będzie to możliwe przy zaistnieniu takiej okoliczności.
15. W przypadku rozwiązania przez Strony Umowy, o którym mowa w ust. 13, kwota wpłacona przez Nabywcę w wykonaniu niniejszej Umowy podlega zwrotowi na jego rzecz przy czym:
 - a) środki pozostające na Rachunku Powierniczym wypłacane są (nie stosuje się do nich żadnych potrąceń) z Rachunku Powierniczego przez Bank prowadzący ten

	<p>Rachunek, zgodnie z Warunkami Umowy o Prowadzenie Rachunku Powierniczego, to jest niezwłocznie po otrzymaniu przez Bank zgodnego oświadczenia Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków zgromadzonych na Rachunku przez Nabywcę i zgodnie z zasadami określonymi w takim oświadczeniu oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego,</p> <p>b) pozostała część kwoty wpłaconej przez Nabywcę w wykonaniu niniejszej Umowy, która została już przed dniem rozwiązania Umowy wypłacona Deweloperowi z Rachunku Powierniczego, zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w wysokości nominalnie dokonanej wpłaty, w terminie 7 dni od daty rozwiązania Umowy.</p> <p>16. Postanowienie ust. 14 stosuje się odpowiednio do innych przypadków rozwiązania Umowy przez Strony, a także do przypadku, gdy od Umowy odstępuje Nabywca z przyczyn innych niż wymienione w art. 43 ust. 1 Ustawy, w tym z przyczyn, o których mowa w ust. 7 powyżej.</p> <p>17. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze stron na podstawie opisanych powyżej przypadków, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.</p>
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

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

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

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku: a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku, b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

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

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej

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

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

W/W dokumenty są do wglądu w siedzibie dewelopera pod adresem:

Spartan Jaworowe Wzgórze sp. z o.o.

ul. Sowia 7, 81-198 Suchy Dwór

Adres e-mail: biuro@jwspartan.pl, Telefon: 574 010 440

III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w **Kaszubskim Banku Spółdzielczym w Wejherowie**, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Kaszubskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Wejherowie.**,

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

– Kaszubskim Banku Spółdzielczym korzysta także z następujących znaków towarowych: Nie korzysta

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 2023 r. poz. 2488).

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

IV. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego

Lokal nr I>>> ,

CENA >>>,00 (>>> tysięcy złotych) zł brutto (w tym 8% VAT)

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	67,56 M2	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena m2 lokalu mieszkalnego >>>	
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	2027.03.30	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	1,5
	Technologia wykonania	Wg. Projektu i zał. Nr 2
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Wg. załącznika nr 2 Specyfikacja Techniczna i Wyposażenie
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Na każdy z lokali przypada 1 miejsce postojowe
	Dostępne media w budynku	Woda, prąd, gaz, kanalizacja
	Dostęp do drogi publicznej	ul. Kukułcza, ul. Przepiórcza
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z planem zagospodarowania działki	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Wg. Prospektu informacyjnego i załączników	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
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. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
3. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, wraz z załącznikami.
4. Technologia wykonania i standard wykończenia zał. Nr 2 (Specyfikacja techniczna i wyposażenie) do Prospektu informacyjnego.

Załącznik nr 1.1: RZUTY BUDYNKU I LOKALI

RZUTY BYDYNKU JEDNORODZINNEGO O DWÓCH LOKALACH MIESZKALNYCH OZN. NR 1A

Legenda oznaczenia kolorem oraz inne:

żółty - **teksty w umowie mogą ulec zmianie - w zależności od nieruchomości/działki, Etapu Inwestycji i innych przesłanek**

>>> - znakiem tym oznaczono dane do uzupełnienia

Komparycję aktu notarialnego zawierającą określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej sporządzi notariusz, zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwanej dalej „ustawą o ochronie praw nabywcy”) w zw. z art. 92 § 1 pkt 1)-4) ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie, przy czym w treści aktu notarialnego Spartan Jaworowe Wzgórze sp. z o.o. z siedzibą w Suchym Dworze, przy ul. Sowiej 7, 81-198 Kosakowo, NIP 5871700080, KRS 0000451191, wysokość kapitału zakładowego Spółki: 6 302 000 zł, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000451191 Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VIII Wydział Gospodarczy KRS, zwana będzie „Deweloperem”.

REPERTORIUM A NR >>> NA ROK >>>

AKT NOTARIALNY

Dnia >>> roku (>>>.) przed notariuszem >>> w siedzibie Kancelarii Notarialnej w >>> przy ulicy >>>, stawili się: -----

1. >>>, syn >>> i >>>, dowód osobisty >>> ważny do dnia >>>, PESEL >>>, według oświadczenia: -----
 - zamieszkały: >>>, -----
 - obywatel Rzeczypospolitej Polskiej,-----
 - działający wyłącznie w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą SPARTAN JAWOROWE WZGÓRZE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Suchym Dworze, adres: 81-198 Kosakowo, Suchy Dwór, ulica Sowia nr 7, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451191, co wynika z informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej w trybie art.4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym dnia dzisiejszego z systemu internetowego Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Ministra Sprawiedliwości, posiadającej REGON 221832011 i NIP 5871700080 - na podstawie przedłożonego do umowy wypisu pełnomocnictwa z dnia >>>, Rep. >>> notariusza Moniki Warońskiej w Gdyni, który zapewnia, że wpisy w tym rejestrze do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie, Spółka nie jest w stanie likwidacji ani upadłości, pełnomocnictwo nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło, a na dokonanie niniejszej czynności została wyrażona zgoda Wspólników w Uchwale nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia >>> roku oraz, że nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu Spółki, (zwana w treści aktu Sprzedawcą bądź Deweloperem), -----
2. >>>, syn/córka >>>, dowód osobisty >>> ważny do dnia >>>r., PESEL >>>, według oświadczenia:-----
 - zamieszkała: >>>,-----
 - obywatelka Rzeczypospolitej Polskiej,-----
 - zwana dalej w treści aktu również Kupującym bądź Nabywcą. -----

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie dokumentów tożsamości wyżej powołanych. -----

Stawający oświadczają, że dane zawarte w dokumentach tożsamości wyżej powołanych nie uległy zmianie i nie zachodzą okoliczności uzasadniające ich unieważnienie.-----

Stawający oświadczają, że po poinformowaniu o Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) wyrażają zgodę na przetwarzanie danych osobowych .-----

Administratorem danych osobowych, o których mowa powyżej jest Notariusz >>> z siedzibą w >>> przy ulicy >>>.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

(zwana dalej Umową)

§1

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

1. >>> działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **SPARTAN JAWOROWE WZGÓRZE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Suchym Dworze** oświadcza, że w księdze wieczystej nr **GD2W/00054754/7** (pięćdziesiąt cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt cztery łamane przez siedem) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku, dla nieruchomości stanowiącej, działkę w miejscowości Suchy Dwór: -----
nr 1408 (tysiąc czterysta osiem), **obszaru 0,3690 ha** (trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych), położoną w województwie pomorskim, powiecie puckim, gminie Kosakowo, w miejscowości Suchy Dwór, sposób korzystania: R - grunty orne, obręb ewidencyjny 0007 - Pogórze, identyfikator działki: 221105_2.0007.AR_15.1408, która to działka powstała z połączenia wcześniej istniejących działek: -----

- **nr 1273** (tysiąc dwieście siedemdziesiąt trzy), **obszaru 0,1717 ha** (jeden tysiąc siedemset siedemnaście metrów kwadratowych), położoną w województwie pomorskim, powiecie puckim, gminie Kosakowo, w miejscowości Pogórze, sposób korzystania: R - grunty orne, obręb ewidencyjny 0007 - Pogórze, identyfikator działki: 221105_2.0007.AR_15.1273, -----

nr 1274 (tysiąc dwieście siedemdziesiąt cztery), **obszaru 0,0368 ha** (trzysta sześćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), położoną w województwie pomorskim, powiecie puckim, gminie Kosakowo, w miejscowości Pogórze, sposób korzystania: R - grunty orne, obręb ewidencyjny 0007 - Pogórze, identyfikator działki: 221105_2.0007.AR_15.1274, -----

nr 1275 (tysiąc dwieście siedemdziesiąt pięć), **obszaru 0,1605 ha** (jeden tysiąc sześćset pięć metrów kwadratowych), położoną w województwie pomorskim, powiecie puckim, gminie Kosakowo, w miejscowości Pogórze, sposób korzystania: R - grunty orne, obręb ewidencyjny 0007 - Pogórze, identyfikator działki: 221105_2.0007.AR_15.1275, -----

- jako właścicielka wpisana jest **Spółka pod firmą SPARTAN JAWOROWE WZGÓRZE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Suchym Dworze**, na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 21 marca 2013 roku, Rep. A 1556/2013 notariusza Andrzeja Chylińskiego w Gdańsku. -----

>>> działający wyłącznie w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **SPARTAN JAWOROWE WZGÓRZE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Suchym Dworze** oświadcza, że powyższą nieruchomość Spółka nabyła na podstawie wyżej cytowanej umowy sprzedaży w 2013 roku od spółki prawa handlowego. -----

>>> działający wyłącznie w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **SPARTAN JAWOROWE WZGÓRZE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Suchym Dworze** oświadcza, że: -----

- 1) Spółka jest w pełni uprawniona do zawarcia niniejszej umowy oraz realizacji obowiązków z niej wynikających, -----
- 2) nieruchomość nie jest obciążona żadnymi zobowiązaniami, roszczeniami lub prawami osób trzecich, zarówno prawa publicznego jak i prywatnego - poza wpisanymi w księdze wieczystej, nie jest przedmiotem najmu, dzierżawy lub użyczenia, nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi - w tym hipotekami lub służebnościami gruntowymi czy przesyłu, osobom trzecim nie przysługuje prawo pierwokupu bądź odkupu a przedmiotowa działka zostanie odłączona z dotychczasowej KW i zostanie dla niej założona nowa KW, -----
- 3) Spółka nie ma zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz składek na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych; -----
- 4) Spółka nie znajduje się w stanie upadłości lub likwidacji oraz nie zostało otwarte jej postępowanie naprawcze, nie toczy się postępowanie restrukturyzacyjne. -----
- 5) nieruchomość znajduje się w wyłącznym posiadaniu sprzedającej Spółki, -----
- 6) w stosunku do nieruchomości nie występują jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu, -----
- 7) w stosunku do nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe bądź administracyjne, w szczególności egzekucyjne, zabezpieczające, wywłaszczeniowe lub o jej zwrot, -----
- 8) w stosunku do nieruchomości lub jej części nie toczy się żadne postępowanie o stwierdzenie nieważności lub uznanie za bezskuteczny tytułu jej nabycia przez sprzedającą spółkę, -----
- 9) według wiedzy Spółki nieruchomość nie posiada żadnych wad fizycznych, zwłaszcza ukrytych, a także wad prawnych, ----

- 10) nie są sprzedającej Spółce znane jakiegokolwiek plany żadnych organów dotyczące wywłaszczenia nieruchomości w całości lub w części, -----
- 11) żadna część nieruchomości nie podlega jakimkolwiek ograniczeniom w zakresie zabudowy lub wykorzystania, poza opisanymi w umowie, które mogłyby w istotny sposób ograniczyć lub uniemożliwić korzystanie z nieruchomości; zgodnie z najlepszą wiedzą sprzedającej Spółki żaden organ władzy publicznej właściwy dla nieruchomości nie wydał i nie istnieją żadne podstawy do wydania jakiegokolwiek aktu, który w sposób istotny mógłby niekorzystnie wpłynąć na korzystanie z nieruchomości, -----
-
- 12) pomiędzy sprzedającą Spółką a aktualnymi właścicielami lub użytkownikami nieruchomości przyległych nie istnieją żadne spory w przedmiocie granic, służebności, praw lub dróg dostępu lub jakichkolwiek innych praw związanych z nieruchomością, -----
- 13) Spółka nie posiada żadnych zaległości podatkowych, a także zaległości z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne lub innych danin publicznoprawnych skutkujących solidarną odpowiedzialnością kupujących lub obciążeniem nieruchomości hipoteką przymusową na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa, -----
- 14) Deweloper na bieżąco reguluje wszelkie opłaty związane z bieżącą eksploatacją nieruchomości, nie zalega z płatnościami należnych podatków od tej nieruchomości czy też jakichkolwiek innych związanych z nieruchomością danin publicznoprawnych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, -----
- 15) nie została Spółce doręczona decyzja organu podatkowego, ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego, ani decyzja określająca wysokość zaległości podatkowej, mogące stanowić podstawę obciążenia przedmiotowej nieruchomości hipoteką przymusową na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oraz, że w odniesieniu do przedmiotu tej umowy nie została podpisana żadna inna umowa w formie aktu notarialnego, to jest przedwstępna umowa zbycia czy też jakakolwiek inna wiążąca umowa z osobami trzecimi, i że przedmiot tej umowy jest składnikiem majątku związanym z działalnością gospodarczą, -----
-
- 16) Spółka prowadzi działalność gospodarczą i jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (VAT), a niniejsza umowa objęta jest tym podatkiem, zaś przedstawiciel sprzedającej Spółki zobowiązuje Spółkę do odprowadzenia tego podatku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, -----
- 17) przedmiotowe działki nie stanowią nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie są przeznaczone do zalesienia w rozumieniu art. 37a ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku (Dz.U. 1991 Nr 101 poz. 444 ze zm.), nie są związane z gospodarką leśną, nie są położone na terenie rezerwatu przyrody, ani na terenie parku narodowego, nie są wpisane do rejestru zabytków, -----
- 18) powyższa nieruchomość nie jest położona na terenie portu morskiego ani przystani morskiej lub na obszarze morskiego pasa nadbrzeżnego, w tym na obszarze pasa technicznego i pasa ochronnego, nie jest położona na terenie graniczącym z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa, nie jest położona na terenie specjalnej strefy ekonomicznej ani na obszarze rewitalizacji określonym w art. 8 ustawy z 09 października 2015 roku o rewitalizacji, -----
-
- 19) żadnemu podmiotowi nie służy roszczenie o przeniesienie własności tej nieruchomości lub ustanowienie na niej ograniczonego prawa rzeczowego, -----
- 20) w stosunku do przedmiotowej nieruchomości lub jej części nie toczy się żadne postępowanie w sprawie wydania decyzji o realizacji inwestycji drogowej. -----
- 21) przed zawarciem Umowy Strony nie zawierały umowy rezerwacyjnej/zawarły umowę rezerwacyjną, zaś od nabywcy pobrana została opłata rezerwacyjna w kwocie [>>>] zł/nie została pobrana opłata rezerwacyjna [do usunięcia niepotrzebne].
2. Deweloper oświadcza dalej, że: -----
- a) na terenie działki **1408** zlokalizowanej przy ul. **Kukułczej i Przepiórczej** realizuje Przedsięwzięcie deweloperskie, -----
-
- b) prace budowlane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostały rozpoczęte **30 stycznia 2025 roku**, a ich zakończenie jest planowane na dzień **30 grudnia 2026 roku**,-----
- c) w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego spółka pod firmą Spartan Jaworowe Wzgórze sp. z o.o. realizuje prace budowlane na podstawie zezwolenia na budowę, w okresie do **30 grudnia 2026r.** obejmujące wybudowanie przez Dewelopera przy ul. Kukułczej i Przepiórczej ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch lokalach mieszkalnych oznaczonych numerami 1A (lokale 1A1 i 1A2), 2A (lokale 2A1 i 2A2), 3A (lokale 3A1 i 3A2), 4A (lokale

4A1 i 4A2), 5A (lokale 5A1 i 5A2), 6A (lokale 6A1 i 6A2), 7A (lokale 7A1 i 7A2), 8A (lokale 8A1 i 8A2) oraz dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch lokalach mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oznaczonych numerami 1B (lokale 1B1 i 1B2), 2B (lokale 2B1 i 2B2) wraz z 20 miejscami postojowymi, -----

- d) dla Przedsięwzięcia deweloperskiego na wyżej opisanych działkach wydana została przez Starostę Puckiego w dniu **2023.10.16** decyzja nr **AB/BW-6740/118/23/K** o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna w administracyjnym toku instancji i nie została zaskarżona do sądu administracyjnego. -----

3. Deweloper oświadcza dalej, że: -----
- a) na Nieruchomości stanowiącej działkę gruntu: -----
nr 1408 budowanych jest osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch lokalach mieszkalnych oznaczonych numerami 1A (lokale 1A1 i 1A2), 2A (lokale 2A1 i 2A2), 3A (lokale 3A1 i 3A2), 4A (lokale 4A1 i 4A2), 5A (lokale 5A1 i 5A2), 6A (lokale 6A1 i 6A2), 7A (lokale 7A1 i 7A2), 8A (lokale 8A1 i 8A2) oraz dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch lokalach mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oznaczonych numerami 1B (lokale 1B1 i 1B2), 2B (lokale 2B1 i 2B2) wraz z 20 miejscami postojowymi (zwane dalej „**Budynkami**”), w których znajdować się będzie między innymi lokal mieszkalny nr >>> stanowiący Przedmiot niniejszej Umowy (zwany dalej „**Lokalem**”). Działka nr 1408 wraz z częściami wspólnymi Budynku nie przeznaczonymi do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali będzie przedmiotem współwłasności właścicieli lokali mieszkalnych położonych w Budynku i stanowić będzie nieruchomość wspólną, w rozumieniu art.3 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz będzie dalej określana w niniejszej Umowie Deweloperskiej jako „**Nieruchomość Wspólna**”. Szkic działki wraz z planem ogrodów, chodników, miejsc postojowych i części wspólnych stanowi **załącznik nr 1.2** do niniejszej Umowy. -----
- b) budynek >>>, w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny stanowiący przedmiot niniejszej Umowy, będzie położony i będzie posiadał następujące istotne cechy, w tym w zakresie dotyczącym technologii wykonania oraz standardu prac wykończeniowych w częściach wspólnych Budynku i na terenie Działki, liczby lokali w Budynku, liczby miejsc postojowych na Działce oraz dostępnych mediów: -----
~ Standard Deweloperski – Zgodnie z **załącznikiem nr 2 (Specyfikacja techniczna i wyposażenie)** do umowy, -----
-
~ Liczba wszystkich budynków na działce 1408 - 10, -----
~ Liczba lokali w każdym z budynków 2, -----
-
~ Do każdego z lokali przynależać będzie 1 miejsce postojowe, oraz ogródków do wyłącznego korzystania -----
-
~ dostępne media – energia elektryczna, zimna woda, gaz, centralne ogrzewanie (indywidualne), -----
- c) Powyższa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośrednie przyleganie do drogi gminnej – ulicy **Kukulczej i Przepiórczej**, -----
- d) w Budynku >>> został zaprojektowany i zostanie wybudowany lokal mieszkalny nr >>>, o powierzchni użytkowej około **67,56 m² (sześćdziesiąt siedem i pięćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego)**. Usytuowanie Budynku oraz lokalu określa **Załącznik nr 1.2** – „Plan zagospodarowania inwestycji. Szkic działki. Plan ogrodów, miejsca postojowe” zawierający podział Parceli na działce **1408**, -----
- e) Powierzchnia użytkowa Lokalu ustalona zostanie na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020, poz.1609). -----
-
- f) Pomiar powierzchni lokalu zostanie wykonany zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 . -----
- g) Wielkość powierzchni użytkowej Lokalu służy skalkulowaniu Ceny Nabycia, o której mowa w § 4 ust. 1. Powierzchnia i układ pomieszczeń określona została w **Załączniku nr 1.1**: Rzuty kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, stanowiącym integralną część Umowy. -----
- h) Lokal, będący przedmiotem niniejszej umowy, wykonany i wyposażony będzie w zakresie Specyfikacji Technicznej i Wyposażenia (**Załącznik Nr 2**). -----
- i) Właścicielowi Lokalu będzie przysługiwać, w ramach dokonanego podziału Nieruchomości Wspólnej do korzystania, prawo do korzystania z wyłączeniem właścicieli innych lokali z ogródka przydomowego, miejsca postojowego. Położenie ogródka i miejsca postojowego przedstawia **Załącznik nr 1.2**: Plan zagospodarowania inwestycji. Szkic działki. Plan ogrodów, miejsca postojowe (miejsc postojowych). -----

4. Deweloper oświadcza dalej, że: -----
- a) Działka znajduje się w obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo symbolem: „12 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. -----
 - b) Działka jest uzbrojona w niezbędne media, to jest wodę, kanalizację, gaz, energię elektryczną. -----
 - c) że Rada Gminy Kosakowo nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji i w związku z powyższym gminie Kosakowo obecnie nie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości w myśl art. 11 ust. 5 pkt 1 w/w ustawy, -----
 - d) że w stosunku do Dewelopera nie toczy się żadne postępowanie administracyjne ani sądowe dotyczące własności bądź posiadania przedmiotowej nieruchomości,-----
 - e) że zawarcie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Dewelopera ani nie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zadośćuczynieniu roszczeniom osób trzecich, -----
 - f) że Spółka jest Deweloperem zgodnie z treścią ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, -----
 - g) że znajduje się w nieprzerwanym i niezakłóconym posiadaniu Nieruchomości, jak również nie toczą się żadne spory z właścicielami, użytkownikami wieczystymi lub osobami władającymi sąsiadującymi lub przyległymi nieruchomościami, które dotyczyłyby granic, emisji lub służebności praw lub dostępu bądź innych praw związanych z opisaną Nieruchomością. -----
5. Deweloper oświadcza, że:-----
- a) zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości służebnościami przesyłu bądź gruntowymi dla dostawców mediów niezbędnych do korzystania z Nieruchomości (woda, kanalizacja, prąd, gaz), -----
 - b) zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości nieodpłatnymi służebnościami gruntowymi na rzecz nieruchomości sąsiednich, których ustanowienie będzie celowe bądź uzasadnione ze względów technicznych, funkcjonalnych, bądź z innych uzasadnionych przyczyn, -----
 - c) że przedsięwzięcie deweloperskie zostanie zrealizowane przez niego w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, a jego odpłatne zbycie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług na podstawie art. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, -----
 - d) numer Budynku oraz Lokalu są numerami budowlanymi i mogą ulec zmianie po nadaniu im numerów administracyjnych.
6. **Deweloper okazuje:** -----
- a) informację z rejestru gruntów wraz z mapą ewidencji gruntów wydaną z upoważnienia Starosty Powiatowego w Pucku według stanu na dzień >>> roku dla między innymi działki nr 1408 obszaru 3690 ha (trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych), nr jednostki rejestrowej G1447, jednostka ewidencyjna 221105_2 Kosakowo, miejscowość Suchy Dwór, obręb ewidencyjny nr 221105_2.0007, Pogórze, identyfikator działki 221105_2.0007.AR_15.1408, RIIIb – grunty orne, -----
 - b) zaświadczenie nr ROŚ.6162.51.2017 wydane z upoważnienia Starosty Powiatowego w Pucku dnia 17 lutego 2017 roku, zgodnie z którym między innymi działka gruntu nr >>> (w wyniku podziału której powstała działka nr >>>) nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu oraz dla przedmiotowej działki nie była wydana decyzja na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U z 2015 r. poz. 2100 ze zm.), -----
 - c) zaświadczenie nr PP.6724.2.130.2020 wydane z upoważnienia Wójta Gminy Kosakowo dnia 22 maja 2020 roku, z którego wynika że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Pogórzu gmina Kosakowo (uchwała Rady Gminy Kosakowo nr XLVIII/56/06 z dnia 19 października 2006 roku opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego nr 52, poz. 768 z dnia 27 lutego 2007 roku) między innymi działka nr >>> (w wyniku podziału której powstała działka nr >>>) znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem: „12 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, a ponadto Rada Gminy Kosakowo nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na podstawie art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U z 2015 r. poz. 1777) i w związku z powyższym gminie Kosakowo nie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości w myśl art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy. -----

§ 2

OŚWIADCZENIA STRON

1. Deweloper oświadcza, że: -----
- a) zgodnie z postanowieniem art. 20 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „Ustawa”) dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego sporządził prospekt informacyjny wraz z załącznikami, -----

- b) prospekt informacyjny wraz z załącznikami dla Przedsięwzięcia deweloperskiego zawierający w części indywidualnej informacje dotyczące Lokalu, sporządzony na dzień 2025.10.03r. **wraz ze zmianami z dnia 2025.>>>**, (zwany dalej „**Prospektem Informacyjnym**”) został doręczony Nabywcy w formie papierowej w dniu >>> r., -----
- c) od dnia doręczenia Nabywcy Prospektu Informacyjnego, nie doszło do zmiany informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym i załącznikach do Prospektu Informacyjnego poza zmianami, na które Nabywca wyraził zgodę. -----
2. Dla przedmiotowego Przedsięwzięcia Deweloperskiego Kaszubski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Wejherowie (dalej jako Bank) prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy numer >>>, -----
- w celu obsługi wpłat i wypłat Nabywców Bank do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego otworzył konto techniczne (subkonto) numer >>>,-----
 - Bank, prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 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. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (zwaną dalej „kasą”). Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz- ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi deweloper, -----
- W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz dokumentów wymienionych

w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, -----

-

- W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

-

3. Deweloper zobowiązuje się do terminowego dokonywania należnych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.
4. Deweloper informuje Nabywcę, że zgodnie z art. 49 ustawy: -----
 - a) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez dewelopera, -----
 - b) składka stanowi iloczyn stawki procentowej, określonej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz.U. z 2022 roku poz. 1341) wynoszącej 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 ustawy, -----
 - c) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, -----
 - d) składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, -----
 - e) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera, -----
 - f) wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

 - g) Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać: 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo 0,1% - w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----
5. Nabywca potwierdza, że Prospekt Informacyjny dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawierający w części indywidualnej informacje dotyczące Lokalu, sporządzony na dzień **2025.10.03 wraz ze zmianami z dnia 2025.>>>** roku został mu doręczony w dniu **>>>** i że Nabywca zapoznał się z Prospektem Informacyjnym wraz z załącznikami z należyłą starannością. -----

6. Nabywca potwierdza, że Deweloper przed zawarciem niniejszej Umowy poinformował Nabywcę w Prospekcie Informacyjnym wraz z załącznikami o możliwości zapoznania się przez Nabywcę w Biurze Dewelopera w Suchym Dworze (81-198) przy ulicy Sowiej 7 z: -----
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości KW Nr GD2W/00054754/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku, -----
 - b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego dla Spartan Jaworowe Wzgórze Sp. z o.o. numer KRS 0000451191, -----
 - c) kopią wydanej przez Starostę Puckiego decyzji z dnia **2023.10.16** decyzja nr **AB/BW-6740/118/23/K**, o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, -----
 - d) projektami budowlanymi, zatwierdzonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia **2023.10.16** decyzja nr **AB/BW-6740/118/23/K**, -----

 - e) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata.-----
7. Ponadto nabywca potwierdza, że Deweloper poinformował Nabywcę w Prospekcie Informacyjnym wraz z załącznikami o możliwości zapoznania się przez Nabywcę w Biurze Dewelopera w Suchym Dworze (81-198) przy ulicy Sowiej 7 przed

zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego z: -----

-

- a) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu,-----
 - b) zaświadczeniem o samodzielności lokalu, -----
 - c) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika 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, -----
 - d) 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. -----
8. Strony zgodnie oświadczają i potwierdzają, że Prospekt Informacyjny doręczony Nabywcy w dniu >>> stanowi podstawę zawarcia niniejszej Umowy oraz potwierdzają, że w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego i załączników do Prospektu a zawarciem niniejszej Umowy Deweloperskiej, nie nastąpiły w treści Prospektu Informacyjnego oraz załącznikach do Prospektu żadne zmiany. -----
9. Strony zgodnie oświadczają, że w wyniku prowadzonych negocjacji - uzgodniły wprowadzenie zmian w treści Umowy w stosunku do wzoru tej Umowy, stanowiącego załącznik do Prospektu Informacyjnego poprzez zindywidualizowanie przedmiotu Umowy, dookreślenie cech Budynku (Lokalu), w tym jego składu i powierzchni pomieszczeń, wyborze stosownych opcji przewidzianych we wzorze umowy, dookreślenie ceny, terminów i warunków płatności, a także zmieniły dane niezbędne do nadania Umowie formy aktu notarialnego, na co Nabywca wyraził zgodę, a także wyraża zgodę na ustanowienie na Nieruchomości hipoteki w przypadku podjęcia decyzji o finansowaniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego z kredytu inwestycyjnego. -----
-
10. Deweloper oświadcza, że na podstawie przepisów ustawy z dnia 20.05.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym określono zasady działania i zakres odpowiedzialności Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego stanowiącego wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, który zapewnia jego obsługę. -----
11. Deweloper zobowiązuje się do terminowego dokonywania należnych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zgodnie z art. 49 Ustawy, która to składka nie podlega zwrotowi. -----

§ 3

PRZEDMIOT I ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY DEWELOPERSKIEJ

1. Na podstawie Umowy Deweloperskiej i na warunkach w niej określonych >>> działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, iż Deweloper wybuduje w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na działce 1408 , obszaru łącznie 0,3470 ha - osiem budynków jednorodzinnych o dwóch lokalach mieszkalnych oraz dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch lokalach mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej- w tym między innymi **Budynek >>>**, w którym znajdować się będzie między innymi lokal mieszkalny nr I>>> o powierzchni użytkowej >>> m² (metra kwadratowego) oraz >>> działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oraz >>> zobowiązują się do zawarcia - w trybie ustawy o własności lokali - umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr >>> i >>> działający w imieniu i na rzecz Dewelopera zobowiązuje Dewelopera do przeniesienia jego własności wraz z prawem do nieodpłatnego korzystania, z wyłączeniem osób trzecich, z: -----
-
- a) wydzielonej części działki w postaci przylegającego do lokalu ogródka przydomowego o powierzchni około >>> m² (>>> metrów kwadratowych), oraz wyznaczonego miejsca postojowego, -----
-

b) wydzielonej części przestrzeni nieużytkowej (strychu nieużytkowego) znajdującej się bezpośrednio nad poddaszem lokalu, -----

wraz z odpowiednim udziałem w prawie współwłasności Nieruchomości Wspólnej obejmującej grunt wraz ze znajdującymi się na gruncie budowlami, instalacjami, obiektami infrastruktury drogowej, technicznej oraz częściami budynków mieszkalnych położonych na Nieruchomości nie przeznaczonych do wyłącznego użytku właścicieli lokali w tych budynkach, gdzie udział Nabywcy w Nieruchomości Wspólnej („Udział w Nieruchomości Wspólnej”) wyliczony zostanie zgodnie z przepisami art. 3 ust. 3 i 4 Ustawy o Własności Lokali i równy będzie ilorazowi powierzchni użytkowej Lokalu oraz sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach, które zostaną wybudowane na Nieruchomości – na rzecz >>>, a >>> zobowiązuje się do nabycia powyższego lokalu mieszkalnego jak również praw związanych z własnością lokalu oraz do spełnienia określonych w niniejszej Umowie Deweloperskiej świadczeń pieniężnych na rzecz Dewelopera na poczet Ceny Nabycia, określonej w § 4 ust. 1 i do nabycia tych praw od Dewelopera, to jest za ustaloną pomiędzy stronami cenę >>>,00 zł (>>> złotych) brutto, w tym podatek od towarów i usług VAT w stawce 8% (osiem procent) [i oświadcza, że nabycia dokonuje do majątku osobistego, gdyż w jej małżeństwie obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej]. -----

2. Strony zobowiązują się do zawarcia umowy, na podstawie której Deweloper ustanowi i przeniesie na Nabywcę prawo odrębnej własności Lokalu wraz z prawem do nieodpłatnego korzystania, z wyłączeniem osób trzecich, z: -----

a) części działki w postaci przylegającego do lokalu wydzielonego ogródka przydomowego, o łącznej powierzchni około >>> m² (>>> metrów kwadratowych >>>), oraz wyznaczonego miejsca postojowego, -----

b) wydzielonej części przestrzeni nieużytkowej (strychu nieużytkowego) znajdującej się bezpośrednio nad poddaszem lokalu, -----

a Nabywca nabędzie te prawa („Umowa Przeniesienia Własności”), w terminie 30 dni od dnia spełnienia się łącznie następujących okoliczności: -----

- uzyskanie przez Dewelopera zaświadczenia o samodzielności lokali w Budynku, -----
- uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Budynku (lub niezgłoszenie sprzeciwu przez uprawnione władze na zgłoszenie Budynku do użytkowania), -----
- podpisanie przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego Lokalu, -----
-
- zapłaty przez Nabywcę całości Ceny Nabycia. -----

3. Przeniesienie odrębnej własności Lokalu i Udziału w Nieruchomości Wspólnej nastąpi w stanie wolnym od obciążeń Lokalu i nabywanego przez Nabywcę Udziału w Nieruchomości Wspólnej i ograniczeń w wykonywaniu tych Praw, z zastrzeżeniem postanowień § 8 ust. 1 i 2 niniejszej Umowy, a także za wyjątkiem obciążeń i ograniczeń określonych w § 8 ust. 3 – 10 niniejszej Umowy oraz takich, co do których Nabywca wyrazi zgodę w Umowie Przeniesienia Własności (zwanym dalej „Dozwolonymi Obciążeniami i Ograniczeniami”). -----

4. Umowa Przeniesienia Własności, o której mowa powyżej, zawarta zostanie do dnia **2027.03.30 roku**. W przypadku nieprzeniesienia przez Dewelopera na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej w podanym wyżej terminie, Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia kary umownej („Kara Umowna”) w wysokości 0,01 % Ceny Nabycia określonej w § 4 ust.1 za każdy dzień opóźnienia z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust. 6 i 7. Prawo dochodzenia kary umownej nie przysługuje Nabywcy w przypadku, gdy nieprzeniesienie w powyższym terminie przez Dewelopera na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej nastąpiło z przyczyn wskazanych w § 5 ust. 9 lub przyczyny leżącej po stronie Nabywcy lub nastąpiło na wniosek Nabywcy.-----

5. Strony zgadzają się, aby Umowa Przeniesienia Własności była zawarta w tej samej kancelarii, w której została podpisana niniejsza Umowa, w której to kancelarii Deweloper złoży oryginały wymaganych dokumentów (inventaryzację architektoniczną, pozwolenie na użytkowanie Budynku, zaświadczenie o samodzielności lokali, wypisy z rejestru gruntów, wypisy z kartotek lokali, oświadczenia banku, inne). Umowa Przeniesienia Własności zawarta zostanie w dacie wskazanej przez Dewelopera, w pisemnym zawiadomieniu, wysłanym na adres Nabywcy listem poleconym lub za pomocą poczty elektronicznej, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem. Koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, w tym wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponosi Nabywca.-----

6. Strony postanawiają, że w księdze wieczystej założonej dla Lokalu, podana zostanie powierzchnia użytkowa Lokalu ustalona zgodnie z obowiązującymi przepisami regulującymi zasady prowadzenia ksiąg wieczystych, dokumentowania wpisów i oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych. Ustalenie powierzchni użytkowej nastąpi w oparciu o zapisy

Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609). Powierzchnia Lokalu wpisana do księgi wieczystej stanowi podstawę określenia wielkości udziału przypadającego Nabywcy we współwłasności Nieruchomości Wspólnej. -----

-
7. Strony postanawiają dalej, że: -----
- a) sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w zakresie podanym niżej, zostanie określony przez Dewelopera w umowie ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności pierwszego lokalu w Budynku i ujawniony zostanie w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości wydzielonej dla Budynku, stanowiącej Nieruchomość Wspólną, przy czym będzie on obejmował ustalenie sposobu korzystania: -----
- ~ z ogródków przydomowych, przy czym powierzchnie ogródków zostaną określone na podstawie pomiaru powykonawczego, -----
- ~ z miejsc postojowych (naziemnych) urządzonych na Działce, -----
- ~ strychów nieużytkowych, -----
- b) w ramach umowy o sposobie do korzystania z Nieruchomości Wspólnej Nabywcy przysługiwać będzie prawo wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego oraz miejsca postojowego, oznaczonych graficznie na szkicu stanowiącym **Załącznik nr 1.2** oraz wydzielonej części przestrzeni nieużytkowej (strychu nieużytkowego) znajdującej się bezpośrednio nad poddaszem lokalu. -----
- c) Nabywca zrzeka się niniejszym prawa do korzystania z części Nieruchomości Wspólnej przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez innych współwłaścicieli tej Nieruchomości, na podstawie umowy określającej sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej, o której mowa pod lit. a) powyżej, w tym w szczególności zrzeka się prawa do korzystania z części Nieruchomości Wspólnej przeznaczonej na urządzenie ogródków przydomowych, miejsc postojowych naziemnych, przestrzeni nieużytkowych (strychów nieużytkowych) do których prawo do korzystania przyznane zostanie innym współwłaścicielom Nieruchomości Wspólnej. -----
8. Deweloper zobowiązuje się wybudować Budynek zgodnie z opisem zawartym w § 1, określającym istotne cechy Budynku, w tym technologię jego wykonania, standard prac wykończeniowych w częściach wspólnych Budynku i terenie wokół niego, a także dane dotyczące liczby lokali w Budynku, miejsc postojowych urządzonych na terenie Działki, a także dostępne w Budynku media i warunki dostępu nieruchomości do drogi publicznej z zastrzeżeniem dopuszczalnych zmian opisanych w ust. 12 i 13 poniżej. -----
-
9. Deweloper zobowiązuje się wykonać i wyposażyć Lokal w standardzie zgodnie z opisem zawartym w Umowie i jego załącznikach z zastrzeżeniem dopuszczalnych zmian opisanych w ust. 12 i 13 poniżej. -----
-
10. Powierzchnia użytkowa Lokalu, o której mowa w ust. 1, podlegająca pomiarowi zgodnie z zasadami określonymi w § 1, przyjęta dla celu określenia ceny jednego metra kwadratowego powierzchni Lokalu i kalkulacji Ceny Nabycia, zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiaru powykonawczego wykonanego zgodnie z tymi zasadami. Wyniki pomiaru powykonawczego Deweloper zobowiązany jest przedstawić Nabywcy w **Rozliczeniu Ceny Nabycia**, o którym mowa w § 4 ust. 14. -----
11. Na zasadach podanych w Załączniku nr 6: **Zasady wprowadzania zmian w zakresie aranżacji i wykończenia domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego**, stanowiącym integralną część niniejszej Umowy, Nabywca może określić sposób układu architektonicznego Lokalu (w tym w zakresie ilości, funkcji i powierzchni poszczególnych pomieszczeń) oraz rodzaj jego wykończenia i wyposażenia. Zmiany układu architektonicznego Lokalu (w tym w zakresie ilości, funkcji i powierzchni poszczególnych pomieszczeń) oraz jego wykończenia w stosunku do standardu podstawowego oraz indywidualne ustalenia w zakresie aranżacji i wyposażenia Lokalu Nabywca zobowiązany jest uzgadniać z wyznaczonym pełnomocnikiem Dewelopera, na zasadach podanych w wymienionym Załączniku nr 6 i tylko za zgodą pełnomocnika Dewelopera. Zmiany układu architektonicznego Lokalu oraz jego wykończenia i wyposażenia, uzgodnione przez Strony na podstawie zleceń aranżacyjnych, są dla Stron wiążące bez konieczności zmiany niniejszej Umowy. Ponadto na zasadach podanych w Załączniku nr 6, Deweloper zapewni do dwóch (2) wizytacji aranżacyjnych, w terminach uzgodnionych i wyznaczonych przez Dewelopera. Tryb oraz warunki wizytacji określa Załącznik nr 6. W ramach wizytacji Nabywca ma prawo korzystać z asysty jednej przybranej przez siebie osoby. Deweloper zastrzega sobie prawo do odrzucenia możliwości wprowadzania zmian aranżacyjnych -----
-
12. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zmianami) Deweloper zastrzega sobie prawo, na co Nabywca wyraża zgodę, do wprowadzania na etapie budowy zmian niebędących istotnym odstępniem

od zatwierdzonego projektu budowlanego, w tym zmian dotyczących rozwiązań materiałowych, zgodnie ze szczególnymi wymaganiami branżowymi i o ile wprowadzane zmiany nie naruszają przepisów techniczno-budowlanych. -----

13. Ponadto Deweloper zastrzega sobie prawo, na co Nabywca wyraża zgodę do wprowadzania na etapie budowy dopuszczalnych zmian w tym zmian istotnych, w tym również zmian na podstawie pozwolenia na budowę. Za takie zmiany Strony uważają m.in.: zmianę wysokości posadowienia budynku, zmianę rozwiązań dotyczących odwodnienia i ukształtowania działki mając na względzie istniejące warunki terenowe, istniejącą infrastrukturę techniczną w tym przyłącza: wodno - kanalizacyjne, gazowe i elektryczne a także projekt drogowy. -----

§ 4

CENA NABYCIA PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ („CENA NABYCIA”) I ZASADY PŁATNOŚCI CENY NABYCIA

1. Cenę nabycia prawa odrębnej własności Lokalu i Udziału w Nieruchomości Wspólnej, o których mowa w § 3 ust. 1 („Cena Nabycia”), ustaloną dla Lokalu wykonanego w standardzie podstawowym (zał. nr 2 Specyfikacja techniczna i wyposażenie), Strony określają na kwotę >>>,00 zł (>>> złotych) brutto. W Cenie Nabycia podanej w ust. 1 uwzględniono podatek od towarów i usług w stawce 8%. -----
2. Cena Nabycia ustalona została jako iloczyn metrów powierzchni użytkowej Lokalu (>>> m²) i ceny jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej Lokalu z kwotą >>> zł (>>> złotych >>> groszy). -----
-
3. Cena Nabycia, określona w ust. 1 ulega zmianie w wyniku: -----
 - a) ewentualnej zmiany stawki podatku od towarów i usług - zgodnie z postanowieniami ust. 4 poniżej, -----
 - b) zmiany powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do powierzchni Lokalu podanej w § 3 ust. 1, ustalonej w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych - zgodnie z postanowieniem ust. 13 poniżej. -----
 - c) zmiany powierzchni ogródka przydomowego, w stosunku do powierzchni ogródka przydomowego podanej § 3 ust. 1, ustalonej w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych ogródka przydomowego - zgodnie z postanowieniami ust. 14 poniżej. -----
 - d) rezygnacji Nabywcy z wykonania określonych prac wykończeniowych lub w zakresie wyposażenia Lokalu w stosunku do standardu podstawowego Lokalu, określonego w **załączniku nr 2** albo wprowadzenia przez Dewelopera na zlecenie Nabywcy zmian w stosunku do standardu podstawowego Lokalu w zakresie prac wykończeniowych lub wyposażenia Lokalu, podwyższających ten standard - zgodnie z postanowieniami ust. 5 poniżej, -----
 - e) doliczenia odsetek w związku z przesunięciem terminów płatności rat na poczet Ceny Nabycia - zgodnie z postanowieniami ust. 9 poniżej, -----
4. W przypadku zmiany stawki podatku VAT, skutkującej podwyższeniem Ceny Nabycia: -----
 - a) Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, zgodnie z postanowieniem § 6 ust. 4 lit. a), -----
 - b) Cena Nabycia, z uwzględnieniem zmian, o których mowa w ust. 3 zostanie ostatecznie skalkulowana, z uwzględnieniem przepisów prawa, w tym w szczególności określających odpowiednie stawki podatku od towarów i usług, obowiązujących na dzień zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, -----
 - c) Strony ustalają, że w **Rozliczeniu Ceny Nabycia** Lokalu, o którym mowa w ust. 15 uwzględnione zostaną przepisy prawa, w tym w szczególności określające odpowiednie stawki podatku od towarów i usług, obowiązujące na dzień sporządzenia tego Rozliczenia z zastrzeżeniem, że w przypadku ich zmiany do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności dokonana zostanie odpowiednia korekta. -----
5. W przypadku wprowadzenia przez Dewelopera na zlecenie Nabywcy zmian w stosunku do standardu podstawowego Lokalu w zakresie prac wykończeniowych lub aranżacji czy wyposażenia Lokalu, zgodnie z § 3 ust. 11 Umowy, podwyższających ten standard, Cena Nabycia ulegnie odpowiedniemu podwyższeniu. Należna Deweloperowi kwota z tytułu wykonanych prac i/lub dostarczonych elementów wyposażenia, zwiększających standard Lokalu w stosunku do standardu podstawowego, powiększy Cenę Nabycia i ustalona zostanie przez Dewelopera na podstawie **Rozliczenia Prac Ponadstandardowych**, na co Nabywca wyraża zgodę. Deweloper przedstawi Nabywcy odrębnie od **Rozliczenia Ceny Nabycia**, o którym mowa w ust. 15, rozliczenie dotyczące zmniejszenia lub zwiększenia Ceny Nabycia w związku z wprowadzeniem zmian w stosunku do standardu podstawowego Lokalu (zgodnie z **załącznikiem nr 6**), najpóźniej na 14 dni przed dniem zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. Kwota zwiększenia Ceny Nabycia, wskazana w **Rozliczeniu Prac Ponadstandardowych**, po uwzględnieniu ewentualnie dokonanych na jej poczet wpłat, zostanie przez Nabywcę zapłacona Deweloperowi, zaś odpowiednio kwota zmniejszenia Ceny Nabycia zostanie przez Dewelopera zwrócona Nabywcy w terminie 14 dni od dnia przedstawienia Nabywcy **Rozliczenia Prac Ponadstandardowych**, nie później jednak niż przed dniem zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. -----

6. Określone w niniejszej Umowie świadczenia Nabywcy na poczet Ceny Nabycia, płatne będą w ratach, na zasadach i w terminach niżej określonych: -----
- I rata w kwocie >>>,00 zł brutto (>>> tysięcy złotych), zapłacona została przez Nabywcę w ramach opłaty rezerwacyjnej,
 - II rata w kwocie >>>,00 zł brutto (>>> tysięcy złotych) zapłacona zostanie przez Nabywcę w terminie 14 dni od otrzymania informacji przez Nabywcę od Dewelopera o ukończeniu >>> Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Prospekcie Informacyjnym,
 - III rata w kwocie >>>,00 zł brutto (>>> złotych) zapłacona zostanie przez Nabywcę w terminie 14 dni od otrzymania informacji przez Nabywcę od Dewelopera o ukończeniu >>> Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Prospekcie Informacyjnym,
 - IV rata w kwocie >>>,00 zł brutto (>>> złotych) zapłacona zostanie przez Nabywcę w terminie 14 dni od otrzymania informacji przez Nabywcę od Dewelopera o ukończeniu >>> Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Prospekcie Informacyjnym,
 - V rata w kwocie >>>,00 zł brutto (>>> złotych) zapłacona zostanie przez Nabywcę w terminie 14 dni od otrzymania informacji przez Nabywcę od Dewelopera o ukończeniu >>> Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Prospekcie Informacyjnym,
 - VI rata w kwocie >>>,00 zł brutto (>>> złotych) zapłacona zostanie przez Nabywcę w terminie 14 dni od otrzymania informacji przez Nabywcę od Dewelopera pozwolenia na użytkowanie (brak sprzeciwu).
- W razie zmiany Ceny Nabycia, w przypadku opisanym w ust.3, wysokość poszczególnych rat ulegnie odpowiedniemu podwyższeniu o kwotę odpowiadającą kwocie podwyższenia należnego podatku od towarów i usług. O zmianie wysokości rat, Deweloper poinformuje pisemnie Nabywcę. Powyższa zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej Umowy Deweloperskiej. -----
7. W przypadku, gdy Nabywca zawarł umowę z bankiem na sfinansowanie płatności **II, III, IV, V lub VI raty** i gdy bank ten zaproponuje sfinansowanie płatności tych rat w innych terminach niż wskazane w **ust. 6**, Nabywca zobowiązuje się zawiadomić o powyższym Dewelopera na piśmie lub pocztą elektroniczną na wskazany przez dewelopera adres e-mail, nie później niż 7 dni przed upływem terminu płatności danej raty, z podaniem nowego terminu, przypadającego nie później niż termin odbioru Lokalu. -----
8. Zmiana terminu płatności którejkolwiek z rat określonych w **ust. 6** wymaga uprzedniego zawiadomienia przez Nabywcę o powyższym Dewelopera na piśmie lub pocztą elektroniczną na wskazany przez dewelopera adres e-mail, z podaniem nowego terminu płatności przypadającego nie później niż termin odbioru Lokalu i możliwa jest wyłącznie po uzyskaniu przez Nabywcę pisemnej zgody Dewelopera, udzielonej Nabywcy nie później niż przed upływem terminu płatności danej raty. ---
9. W sytuacjach określonych w **ust. 7** i **ust. 8**, a także w przypadku niezachowania przez Nabywcę nowego terminu płatności, po 14 dniach od wystąpienia okoliczności wymienionych w **ust. 7** i **ust. 8**, określonego zgodnie z postanowieniem tych ustępów, w **Rozliczeniu Ceny Nabycia** dla Lokalu w Standardzie Podstawowym, Deweloper ma prawo doliczyć odsetki od rat w oparciu o stały wskaźnik w wysokości 0,02% za każdy dzień, liczony od kwot co do których powstało opóźnienie za okres od dnia wymagalności danej raty określonego w **ust.6** do dnia jej zapłaty. Wysokość odsetek przysługujących Deweloperowi nie może przewyższać łącznej wysokości należności z tytułu kar umownych, zastrzeżonych w Umowie na rzecz Nabywcy. -----
-
10. Zapłata przez Nabywcę rat od II do VI na poczet Ceny Nabycia dokonywana będzie na Rachunek Powierniczy prowadzony dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego przez Kaszubski Bank Spółdzielczy, za pośrednictwem subkonta nr rachunku >>>. ---
-
11. Wypłata na rzecz Dewelopera kwot z Rachunku Powierniczego następować będzie po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zgodnie z warunkami określonymi w Umowie Rachunku Powierniczego. --
12. Za dzień dokonania wpłaty przez Nabywcę przyjmuje się dzień wpływu zapłaconej kwoty na Rachunek Powierniczy, podany w ust.10. -----
13. Cena Nabycia, określona w **ust. 1** podlega weryfikacji: -----
- a) w oparciu o dokonany po wybudowaniu Lokalu, pomiar powykonawczy powierzchni użytkowej Lokalu, wyliczonej zgodnie z postanowieniem § 1 przy przyjęciu stawki za m² powierzchni użytkowej Lokalu podanej w ust. 2, weryfikacja Ceny Nabycia nie jest przeprowadzana, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu wyliczona w wyniku pomiaru powykonawczego nie przekracza 1% powierzchni Lokalu podanej w § 3 ust. 1. -----
 - b) w przypadku, gdy zmiana powierzchni użytkowej Lokalu ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego dokonanego po wybudowaniu Lokalu przekracza 1% w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu podanej w § 3 ust. 1, cena nabycia

zostanie odpowiednio obniżona lub podwyższona w stosunku do ceny nabycia podanej w ust. 1 przy przyjęciu stawki za m² powierzchni użytkowej Lokalu podanej w ust. 2. -----

- c) w przypadku, gdy zmiana powierzchni użytkowej Lokalu ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego dokonano po wybudowaniu Lokalu przekracza 2% w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu podanej w § 3 ust. 1, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, zgodnie z postanowieniem § 6 ust. 7 lit b), -----
- d) w oparciu o dokonany po wybudowaniu Lokalu, pomiar powykonawczy powierzchni ogródka przydomowego, gdy zmiana powierzchni ogródka przydomowego przekracza 1m² w stosunku do powierzchni podanej w § 3 ust. 1 lit. a) cena nabycia zostanie odpowiednio obniżona lub podwyższona w stosunku do ceny nabycia podanej w ust. 1 przy przyjęciu stawki 500,00 zł brutto za m² ogródka przydomowego. -----
-
14. Deweloper przedstawi Nabywcy, nie później niż wraz ze zgłoszeniem gotowości do wydania Lokalu, **Rozliczenie Ceny Nabycia**, z uwzględnieniem ewentualnych zmian, o których mowa w ust. 3 („**Rozliczenie Ceny Nabycia**”), -----
15. Jeżeli określona w **Rozliczeniu Ceny Nabycia** ostateczna Cena Nabycia jest wyższa od Ceny Nabycia, w wysokości określonej w ust.1 powyżej, Nabywca zobowiązany jest dopłacić różnicę niedopłaty w terminie **21 dni** od dnia otrzymania **Rozliczenia Ceny Nabycia**, jednakże nie później niż przed terminem odbioru Lokalu. -----
16. Jeżeli określona w **Rozliczeniu Ceny Nabycia** dla Lokalu w Standardzie Podstawowym ostateczna Cena Nabycia jest niższa od Ceny Nabycia, w wysokości określonej w ust.1, ewentualnie zapłaconą już przez Nabywcę kwota nadpłaty podlega zwrotowi na rzecz Nabywcy w terminie **21 dni** od dnia przedstawienia Nabywcy **Rozliczenia Ceny Nabycia**, jednakże nie później niż przed terminem odbioru Lokalu. -----

§ 5. ODBIÓR LOKALU

1. Po zakończeniu budowy Budynku i uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub przy braku sprzeciwu na użytkowanie ze strony właściwego organu, Deweloper pisemnie zgłosi Nabywcy gotowość do wydania Lokalu Nabywcy i dokonania jego odbioru. Zgłoszenie winno być dokonane za pomocą listu poleconego wysłanego na adres Nabywcy nie później niż na 14 dni przed wyznaczoną datą odbioru lub za pomocą poczty elektronicznej. Nabywca zobowiązany jest zgłosić się do dokonania odbioru Lokalu w terminie wyznaczonym przez Dewelopera. -----
2. Odbiór Lokalu następuje w obecności Nabywcy lub jego należyście umocowanego przedstawiciela, w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, po zapłaceniu przez Nabywcę całości Ceny Nabycia, z uwzględnieniem ewentualnych zmian, o których mowa w §4 ust. 3 na podstawie **Rozliczenia Ceny Nabycia**. -----
-
3. Z odbioru, o którym mowa wyżej sporządza się protokół („**Protokół Zdawczo-Odbiorczy**”), do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu, w szczególności może odmówić dokonania odbioru Lokalu w przypadku stwierdzenia wady istotnej, a Deweloper zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia podpisania Protokołu Zdawczo-Odbiorczego doręczyć Nabywcy na piśmie oświadczenie o uznaniu takiej wady albo o odmowie uznania wady istotnej i jej przyczynach, przy czym brak oświadczenia Dewelopera we wskazanym terminie poczytuje się za uznanie wad przez Dewelopera. W Protokole Zdawczo-Odbiorczym odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. W razie uznania wady istotnej Deweloper jest zobowiązany do usunięcia wady w terminie 30 dni od dnia podpisania Protokołu Zdawczo-Odbiorczego. Jeśli mimo zachowania należytej staranności Deweloper nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać inny odpowiedni termin usunięcia wady istotnej, wraz z uzasadnieniem opóźnienia – przy czym termin tego nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. W przypadku nieusunięcia wady istotnej przez Dewelopera w terminie 30 dni, Nabywca wyznaczy Deweloperowi nowy termin usunięcia wady, a po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć taką wadę na koszt Dewelopera. 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. -----
-
4. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 3 powyżej. W przypadku stwierdzenia w sporządzonej przez rzeczoznawcę budowlanego 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, zaś w przypadku stwierdzenia istnienia wady istotnej koszty te obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. -----

5. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu Zdawczo-Odbiorczego do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z Umowy Nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy art. 41 ust. 3-6 Ustawy stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 3 i 4 tego przepisu, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----
6. Deweloper na mocy pisemnego porozumienia z Nabywcą może ustalić, iż zamiast usuwania usterek w trybie opisanym powyżej, zapłaci on Nabywcy zryczałtowaną kwotę odszkodowania, którą Nabywca może przeznaczyć na samodzielne usunięcie tychże usterek. Z chwilą otrzymania takiego odszkodowania Nabywca zrzeka się wobec Dewelopera wszelkich roszczeń w związku z wadami ujawnionymi w Protokole Zdawczo-Odbiorczym. -----
7. Drobne usterki/wady możliwe do usunięcia w terminie 30 dni od dnia sporządzenia Protokołu, lub w innym możliwie krótkim terminie, nie mogą być powodem nieodebrania Lokalu, nie mogą też być powodem nieprzystąpienia przez Nabywcę do Umowy Przeniesienia Własności. -----
8. Termin zgłoszenia przez Dewelopera gotowości do wydania Lokalu w standardzie podstawowym Strony ustalają na >>> roku. -----
9. Roboty zewnętrzne, m.in. wyrównanie działki, elementy małej architektury zostaną wykonane niezwłocznie po wykończeniu Budynku, z zastrzeżeniem, iż w przypadku niesprzyjających warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonanie tych prac zostaną one wykonane nie później niż w terminie 9 miesięcy od daty wydania Lokalu Nabywcom. ----
10. Deweloper zawrze umowy na dostawę mediów do poszczególnych Budynków/Lokali i będzie ponosił ich koszty do daty podpisania **Protokołu Zdawczo-Odbiorczego**. Nabywcy zobowiązują się pokrywać koszty dostawy mediów od daty podpisania **Protokołu Zdawczo-Odbiorczego** na podstawie rachunków przesłanych na adres Nabywców. -----
11. Nabywcy zobowiązują się zawrzeć umowy o dostawę mediów na własne nazwisko w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, lub w innym wskazanym przed Dewelopera terminie. Po tej dacie może nastąpić odłączenie mediów o ile umowy nie będą zawarte przez Nabywców, bowiem Deweloper zaprzestanie po tym terminie przysyłania Nabywcom rachunków za zużyte media. -----
12. Terminy, o których mowa w ust. 8 i ust. 9 powyżej ulegną zmianie i zostaną przesunięte o czas trwania następujących zdarzeń: -----
 - a) warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie robót budowlanych, w szczególności: temperatury powietrza na zewnątrz budynku poniżej - 3°C (minus trzy) stopni Celsjusza, wiatr uniemożliwiający pracę maszyn budowlanych, gwałtowne opady deszczu (oberwanie chmury), śniegu, gradobicie, burze z wyładowaniami atmosferycznymi, -----
 - b) przeprowadzanie prób i sprawdzeń, dokonywanie odbiorów, -----
 - c) wykrycie na terenie objętym pracami budowlanymi przedmiotów o znaczeniu historycznym bądź archeologicznym, niewypałów i niewybuchów, -----
 - d) siła wyższa – w szczególności: wojna, zamieszki, powódź, trzęsienie ziemi, pandemia, stan epidemii, stan wyjątkowy, stan nadzwyczajny -----
 - e) wprowadzanie na życzenie Nabywców, za zgodą Dewelopera, zmian w stosunku do wybranego projektu i Specyfikacji technicznej Dewelopera podczas trwania prac budowlanych, -----
 - f) wykonanie robót dodatkowych lub uzupełniających na życzenie Nabywców. -----

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności wymienionych termin wykonania umowy może ulec odpowiedniemu przedłużeniu, o czas niezbędny do zakończenia wykonywania jej przedmiotu w sposób należyty, nie dłużej jednak niż o okres trwania tych okoliczności, wydłużony o dodatkowy czas niezbędny do podjęcia i kontynuowania prac. -----

W przypadku zaistnienia okoliczności wskazanych powyżej a uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego z przyczyn leżących poza kontrolą Dewelopera nie ponosi on odpowiedzialności. -----

13. W przypadku zaistnienia siły wyższej, opisanej w ust. 12. lit. d), termin na wykonanie obowiązku przez Stronę ulega automatycznie przedłużeniu o czas oddziaływania siły wyższej. W przypadku wystąpienia w/w okoliczności, Strona, która uchybiła terminowi wykonania obowiązku wskazanego w Umowie, zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić o tym drugą Stronę w formie pisemnej lub za pomocą poczty elektronicznej dokumentując fakt zaistnienia i oddziaływania siły wyższej, a po ustaniu tego oddziaływania niezwłocznie zobowiązanie wykonać. W przypadku przemijającej niemożności zachowania wyżej opisanej formy zawiadomienia, Strona zobowiązana jest zawiadomić niezwłocznie drugą Stronę w inny możliwy sposób oraz dopełnić tego obowiązku z chwilą ustania przeszkody w zawiadomieniu w ustalonych przez Strony trybie i formie. Uchybienie przez Stronę wyżej wskazanym obowiązkom, skutkuje wygaśnięciem jej uprawnień do żądania zmiany terminu wykonania zobowiązania. Strony nie uznają za siłę wyższą zmiany sytuacji finansowej lub materialnej. ----

14. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zwłoki Dewelopera w zgłoszeniu gotowości do wydania Lokalu, Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia kary umownej w wysokości 0,02% Ceny Nabycia, określonej w §3 ust.1 za każdy dzień zwłoki, z zastrzeżeniem postanowień ustępów powyższych, -----
15. **Kara umowna**, o której mowa w ust. 14 nie łączy się z karą umowną, o której mowa w § 3 ust. 4 w przypadku, w którym zgłoszenie przez Dewelopera gotowości do wydania Lokalu nastąpi po ustalonym w § 3 ust. 4 terminie przeniesienia odrębnej własności Lokalu i Udziału w Nieruchomości Wspólnej. W przypadku opisanym w zdaniu powyżej Nabywcy przysługiwać będzie prawo dochodzenia wyłącznie jednej kary umownej – w wysokości 0,01% Ceny Nabycia, określonej w §4 ust. 1, za każdy dzień liczony od upływu terminu, o którym mowa w ust. 4, z zastrzeżeniem postanowień ust. 9 i ust.10.

§ 6. ODSTĄPIENIE OD UMOWY. ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: -----
-
- a) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa”), -----
-
- b) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy (czyli: zmian, które zostały wprowadzone przez dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreśla się wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny) lub zmian w treści umowy deweloperskiej, -----
- c) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy (czyli: przed zawarciem umowy, nieodpłatnie, na trwałym nośniku) 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 są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; -----
- e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; -----
- f) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy, w terminie wynikającym z tych umów; -----
- g) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy (art. 10 ust. 1 Ustawy: w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana); -----
- h) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; -----
- i) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie (art. 12 ust. 2 Ustawy: w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2. Ustawy); -----
- j) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; -----
-
- k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; -----
- l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. --
-
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a)-e), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.-----
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu i Udziału w Nieruchomości Wspólnej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. Jeśli w umowie zastrzeżono zadatek i doszło do jego wpłaty, to w przypadku odstąpienia, nabywca ma ponadto prawo w danym przypadku do żądania jego podwójnej wysokości od dewelopera. -----

4. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 lit. g) nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. -----
5. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 lit. h), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. -----
6. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 lit. i), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. -----
7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: -----
 - a) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
 - b) przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

Jeśli w umowie zastrzeżono zadatek i doszło do jego wpłaty, to w przypadku odstąpienia dewelopera od Umowy z przyczyn leżących po stronie nabywcy, deweloper ma prawo do zachowania zadatku, -----
8. Nabywca ma także prawo odstąpienia od Umowy: -----
 - a) w przypadku wzrostu Ceny Nabycia w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług. W takim wypadku Nabywca zobowiązany jest zawiadomić Dewelopera na piśmie o zamiarze odstąpienia nie później niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o wzroście Ceny Nabycia w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług, pod rygorem utraty prawa do odstąpienia. W terminie 14 dni od dnia otrzymania od Nabywcy oświadczenia o zamiarze odstąpienia od Umowy, Deweloper może oświadczyć Nabywcy, że rezygnuje z podwyższenia Ceny Nabycia. Jeżeli w powyższym terminie oświadczenie takie nie zostanie przez Dewelopera złożone, Nabywca będzie mógł wykonać prawo odstąpienia w terminie 14 dni liczonych od dnia upływu tego terminu, a jeżeli przed jego upływem Deweloper oświadczył o utrzymaniu podwyższenia Ceny Nabycia – od dnia, w którym oświadczenie takie zostało złożone, -----
 - b) w przypadku, gdy zmiana powierzchni użytkowej Lokalu ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego dokonanego po wybudowaniu Lokalu przekracza 2% w stosunku do powierzchni Lokalu podanej w § 3 ust.1. Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od Umowy nie później niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej Lokalu). -----

-
9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. Kwota wpłacona przez Nabywcę w wykonaniu niniejszej Umowy podlega zwrotowi na jego rzecz, przy czym: -----
 - a) Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank w związku z realizacją Umowy, -----
 - b) środki pozostające na Rachunku Powierniczym wypłacane są w nominalnej wysokości (nie stosuje się do nich żadnych potrąceń) z Rachunku Powierniczego, przez Bank prowadzący ten Rachunek, zgodnie z Warunkami Umowy o Prowadzenie Rachunku Powierniczego, to jest niezwłocznie po otrzymaniu przez Bank oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----
10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 lit. f), Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 2,5% Ceny Nabycia, określonej w § 3 ust. 1, płatna w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu. -----
11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy z powodów wskazanych w ust. 1 jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, w tym roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. -----
12. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 6, Umowa uważana jest za niezawartą. Kwota wpłacona przez Nabywcę w wykonaniu niniejszej Umowy podlega zwrotowi na jego rzecz w wysokości nominalnej dokonanej wpłaty, a jeżeli Deweloper odstępuje od Umowy na podstawie postanowienia ust. 6 lit. b), także po pomniejszeniu o 2,5% Ceny Nabycia, określonej w § 3 ust. 1, tytułem kary umownej należnej Deweloperowi, przy czym Deweloper ma obowiązek niezwłocznie zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank w związku z realizacją Umowy – po uprzednim pomniejszeniu o 2,5% Ceny Nabycia, określonej w § 4 ust. 1, tytułem kary umownej należnej Deweloperowi przy czym: -----

- c) środki pozostające na Rachunku Powierniczym wypłacane są w nominalnej wysokości w całości (nie stosuje się do nich żadnych potrąceń) z Rachunku Powierniczego przez Bank prowadzący ten Rachunek, zgodnie z Warunkami Umowy o Prowadzenie Rachunku Powierniczego, to jest niezwłocznie po otrzymaniu przez Bank oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy, oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego; -----
- d) pozostała część kwoty wpłaconej przez Nabywcę w wykonaniu niniejszej Umowy, która została już przed dniem odstąpienia wypłacona Deweloperowi z Rachunku Powierniczego, zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera po pomniejszeniu o 2,5% Ceny Nabycia, określonej w §4 ust.1, tytułem kary umownej należnej Deweloperowi, w terminie 7 dni roboczych od daty odstąpienia przez Dewelopera. W przypadku, gdy Lokal został już wydany Nabywcy, zwrot należnych Nabywcy kwot może zostać wstrzymany do czasu zwrotu Lokalu przez Nabywcę Deweloperowi. -----
13. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie postanowienia ust. 6, Nabywca zobowiązany jest złożyć i doręczyć Bankowi prowadzącemu Rachunek Powierniczy oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od Umowy. -----
14. Strony zobowiązują się, że w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 5 ust. 9, o ile spowodują one trwałą niemożliwość realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, rozwiążą niniejszą Umowę. Rozwiązanie Umowy nastąpi z zachowaniem formy aktu notarialnego. Deweloper doręczy Nabywcy informację o zaistnieniu okoliczności wymienionych w §5 ust.9 lit.d) i dacie ich powstania, o ile będzie to możliwe przy zaistnieniu takiej okoliczności. -----
15. W przypadku rozwiązania przez Strony Umowy, o którym mowa w ust. 13, kwota wpłacona przez Nabywcę w wykonaniu niniejszej Umowy podlega zwrotowi na jego rzecz przy czym: -----
- c) środki pozostające na Rachunku Powierniczym wypłacane są (nie stosuje się do nich żadnych potrąceń) z Rachunku Powierniczego przez Bank prowadzący ten Rachunek, zgodnie z Warunkami Umowy o Prowadzenie Rachunku Powierniczego, to jest niezwłocznie po otrzymaniu przez Bank zgodnego oświadczenia Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków zgromadzonych na Rachunku przez Nabywcę i zgodnie z zasadami określonymi w takim oświadczeniu oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, -----
- d) pozostała część kwoty wpłaconej przez Nabywcę w wykonaniu niniejszej Umowy, która została już przed dniem rozwiązania Umowy wypłacona Deweloperowi z Rachunku Powierniczego, zostanie zwrócona Nabywcy przez Dewelopera w wysokości nominalnie dokonanej wpłaty, w terminie 7 dni od daty rozwiązania Umowy. -----
16. Postanowienie ust. 14 stosuje się odpowiednio do innych przypadków rozwiązania Umowy przez Strony, a także do przypadku, gdy od Umowy odstępuje Nabywca z przyczyn innych niż wymienione w art. 43 ust. 1 **Ustawy**, w tym z przyczyn, o których mowa w ust. 7 powyżej. -----
17. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze stron na podstawie opisanych powyżej przypadków, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 **Ustawy**. -----

§ 7. RĘKOJMIA I GWARANCJA

1. Z zastrzeżeniem dalszych ustępów niniejszego paragrafu a w szczególności załącznika nr 5 **Rękojmia i Gwarancja** do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny o rękojmi. -----
2. W przypadku zgłoszenia przez Nabywcę wad w ramach rękojmi, Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zgłoszenia, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. -----
3. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę oświadczenia, o którym mowa w ust.2, usunąć uznane wady Budynku. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Deweloper na mocy pisemnego porozumienia z Nabywcą może ustalić, iż zamiast usuwania wada w trybie opisanym powyżej, zapłaci on Nabywcy zryczałtowaną kwotę odszkodowania, którą Nabywca przeznaczy na samodzielne usunięcie tychże wad. Z chwilą otrzymania takiego odszkodowania Nabywca zrzeka się wobec Dewelopera wszelkich roszczeń w związku z wadami uznanymi przez Dewelopera w trybie opisanym w ust. 2. -----
4. Deweloper udziela gwarancji jakości wykonanego Lokalu na zasadach określonych w **Załączniku nr 5: Rękojmia i Gwarancja**, stanowiącym integralną część niniejszej Umowy. W przypadku rozbieżności między treścią Umowy a Załącznika nr 5, pierwszeństwo mają postanowienia **Załącznika nr 5: Rękojmia i Gwarancja**. -----
5. Nabywca akceptuje oraz zobowiązuje się w okresie gwarancji i rękojmi przestrzegać postanowień **Ogólnej Instrukcji Użytkownika Budynku** stanowiącej **załącznik nr 4** do niniejszej Umowy. Deweloper jest zwolniony z obowiązku usunięcia wad i uszkodzeń Lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i Nieruchomości Wspólnej, jeżeli powstały w związku

z nieprzestrzeganiem powyższej instrukcji przez Nabywcę, członków ekip budowlanych i wykończeniowych i innych użytkowników. -----

6. Nabywca poniesie koszty prac związanych z usunięciem usterek powstałych z winy Nabywców lub innych użytkowników.--
7. Nabywca może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne lub prawne rzeczy na zasadach wynikających z Kodeksu Cywilnego niezależnie od uprawnień wynikających z Gwarancji. -----
8. Deweloper nie odpowiada za działania sił natury. -----

§ 8. WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA I POWIERZENIE ZARZĄDU

1. Strony oświadczają, że z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w ramach niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego i przeniesienia jego własności na nabywcę, z mocy art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2024 r. poz. 1446 z późn. zm.) powstanie wspólnota mieszkaniowa obejmująca właścicieli wszystkich lokali w budynku objętym niniejszym przedsięwzięciem. -----
2. Strony postanawiają, że sposób zarządu nieruchomością wspólną zostaje określony zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, poprzez powierzenie zarządu nieruchomością wspólną wyspecjalizowanemu podmiotowi [pełna nazwa i adres spółki administrującej, z siedzibą w >>>, ul. ...]. -----
3. Zarząd powierzony będzie wykonywany w zakresie czynności zwykłego zarządu, obejmując w szczególności: zawieranie umów o dostarczanie mediów, konserwację i utrzymanie części wspólnych, zawieranie polis ubezpieczeniowych dot. wspólnoty, prowadzenie rozliczeń eksploatacyjnych oraz przygotowywanie projektów uchwał wspólnoty mieszkaniowej. -
4. Zarządca powierzony działa na podstawie odrębnej umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej przez dewelopera w imieniu wspólnoty mieszkaniowej. -----
5. Powierzenie zarządu w drodze umowy będzie obowiązywać do czasu jej zmiany lub rozwiązania uchwałą właścicieli lokali, podjętą zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali. -----
6. Deweloper zobowiązuje się przekazać wspólnocie mieszkaniowej komplet dokumentacji technicznej, eksploatacyjnej i prawnej nieruchomości, zgodnie z art. 27 ustawy o własności lokali, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej. -----

§ 9. DOZWOLONE OBCIĄŻENIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ I OGRANICZENIA W WYKONYWANIU PRAW DO TEJ NIERUCHOMOŚCI. ZOBOWIĄZANIA NABYWCY

1. Strony zgodnie ustalają, iż opisane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu obciążenia Nieruchomości Wspólnej i ograniczenia w wykonywaniu przez Nabywcę praw do tej Nieruchomości oraz związane z tym zobowiązania Nabywcy stanowią Dozwolone Ograniczenia i Obciążenia Nieruchomości, a Nabywca wyraża nieodwołalnie zgodę na ich ustanowienie przez Dewelopera. W Umowie Przeniesienia Własności Nabywca jest zobowiązany powtórzyć wyrażone zgody i przyjęte zobowiązania zawarte w postanowieniach niniejszego paragrafu poprzez złożenie stosownego oświadczenia o treści zgodnej z poniższymi postanowieniami i akceptowanej przez Dewelopera. -----
2. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że Deweloper po zawarciu z Nabywcą niniejszej Umowy Deweloperskiej, a także po przeniesieniu na Nabywcę prawa własności Lokalu i nabyciu przez Nabywcę udziału w Nieruchomości Wspólnej, może realizować na Nieruchomości Wspólnej i nieruchomościach sąsiadujących, których Deweloper jest właścicielem, prace budowlane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w § 1 ust. 4. Nabywca jako przyszły współwłaściciel Nieruchomości Wspólnej oświadcza, że wyraża nieodwołanie i bezwarunkowo zgodę co do dysponowania przez Dewelopera Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz na prowadzenie przez Dewelopera na Nieruchomości Wspólnej opisanej wyżej działalności inwestycyjnej. -----
3. Nabywca wyraża zgodę na występowanie przez Dewelopera o uzyskanie zamiennych pozwoleń na budowę w stosunku do pozwoleń już posiadanych, o uzyskanie nowych pozwoleń lub dokonywania zgłoszeń zamiaru wykonania robót na Nieruchomości w zakresie, który nie spowoduje obniżenia standardu lub użyteczności przedmiotowej Nieruchomości. ----
4. Nabywca wyraża zgodę na włączenie się, przeprowadzenie i umieszczenie na wydzielonej dla Budynku nieruchomości: instalacji, sieci i urządzeń: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznych, gazowych, teletechnicznych i na dostęp do tych instalacji, sieci i urządzeń na rzecz każdorazowych właścicieli innych nieruchomości przeznaczonych do zabudowania budynkami w ramach Zadań Inwestycyjnych realizowanych przez Dewelopera, a także na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych, a także wyraża zgodę na ustanowienie nieodpłatnych i nieograniczonych służebności przesyłu na rzecz odpowiednich przedsiębiorstw. W szczególności Nabywca wyraża zgodę na: -----
 - a) nieodpłatne udostępnienie Nieruchomości wszelkim dostawcom mediów oraz podmiotom działającym na ich zlecenie, celem budowy, przedłużenia, konserwacji oraz remontów sieci i przyłączy: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, gazowej, sieci energetycznej NN i SN, ciepłowniczej c.o. (centralnego ogrzewania) i c.w.u. (cieplej wody użytkowej), internetowej, telefonicznej, telewizyjnej, elektroenergetycznej, teletechnicznych oraz innych mediów dostarczanych do Nieruchomości i zobowiązują się wyrazić taką zgodę w Umowie Przeniesienia Własności, -----

- b) nieodpłatne i nieograniczone w czasie usytuowanie i eksploataowanie na Nieruchomości oraz wchodzących w jej skład budynków powyższych instalacji i sieci, które mogą stanowić części składowe odpowiednich przedsiębiorstw; Deweloper jest upoważniony do wyrażania zgody na ich usytuowanie na Nieruchomości, a także do ustanawiania odpowiednich służebności przesyłu na rzecz wszystkich przedsiębiorców - dostawców mediów lub operatorów sieci również przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i zobowiązuje się wyrazić taką zgodę również w tejże Umowie,-----
- c) wykonywanie przez wspólnotę mieszkaniową i jej członków wszelkich zobowiązań wynikających z warunków technicznych i umów o przyłączenie sieci i mediów, zawartych przez Dewelopera z wszelkimi dostawcami mediów, niezbędnych do funkcjonowania Nieruchomości oraz budynków, w szczególności na nieodpłatne udostępnienie dostawcom mediów i osobom przez nich wskazanym terenu i pomieszczeń, przez które przebiegają sieci i przyłącza mediów, a także miejsc w pomieszczeniach w celu zainstalowania niezbędnych urządzeń, w tym pomiarowych, regulacyjnych oraz stanowiących elementy przyłączy, ich konserwacji i bieżących napraw, a także na pokrywanie przez wspólnotę mieszkaniową kosztów związanych z utrzymaniem terenu, pomieszczeń i miejsc zainstalowania urządzeń pomiarowych i zobowiązuje się wyrazić taką zgodę w Umowie Przeniesienia Własności. -----
5. Nabywca jako przyszły współwłaściciel Nieruchomości Wspólnej zobowiązuje się zapewnić gestorom sieci prawo dostępu z prawem wykonywania prac eksploatacyjnych, konserwacyjnych, naprawczych, modernizacyjnych do urządzeń, instalacji i sieci: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, c.o. i c.w.u., gazowych, elektroenergetycznych, teletechnicznych. -----
6. Nabywca zobowiązuje się do eksploatacji, konserwacji i usuwania awarii urządzeń stanowiących jego własność. -----
7. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że zewnętrzne przyłącza i sieci: teletechniczne wraz z ew. rozdzielniami dla Budynku stanowią własność operatorów. -----
8. Nabywca wyraża zgodę na ustanowienie przez Dewelopera na rzecz nieruchomości sąsiednich, na których mogą być realizowane kolejne zadania inwestycyjne, nieodpłatnych służebności gruntowych, których ustanowienie będzie konieczne lub uzasadnione ze względów technicznych lub formalnych, w szczególności dla zapewnienia nieruchomościom sąsiednim warunków prawidłowej realizacji i eksploatacji infrastruktury w zakresie dróg, chodników, miejsc składowania odpadów (śmietniki/altanki śmietnikowe), instalacji, przyłączy, sieci przesyłowych lub innych urządzeń technicznych, w tym urządzeń przeznaczonych do przesyłu sygnału telewizyjnego i internetowego, przy czym warunki korzystania z tych urządzeń przez współwłaścicieli nieruchomości władnącej, w tym w szczególności dotyczące ponoszenia kosztów, nie będą mogły być ustalone inaczej dla współwłaścicieli nieruchomości władnącej niż dla współwłaścicieli nieruchomości obciążonej. -----
9. Strony zgodnie ustalają, że służebności, o których mowa w niniejszym paragrafie zostaną ustanowione przez Dewelopera w Umowie Przeniesienia Własności pierwszego lokalu w Budynku. W przypadku, nieustanowienia służebności w sposób, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia Własności udzielić radcy prawnemu lub adwokatowi wskazanemu przez Dewelopera nieodpłatnego i nieograniczonego pełnomocnictwa do ich ustanowienia. -----
10. Nabywca oświadcza, że nie będzie zgłaszać zastrzeżeń ani korzystać ze środków odwoławczych w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją inwestycji, w tym budynków i infrastruktury technicznej na nieruchomości objętej obecnie księgą wieczystą KW Nr GD2W/00054754/7 oraz na nieruchomościach powstałych w wyniku jej podziału, w tym w szczególności w postępowaniach o udzielenie pozwoleń na budowę budynków i infrastruktury technicznej, prowadzonych przez Dewelopera. -----
11. Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia Własności potwierdzić udzielenie Deweloperowi prawa do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz udzielić Deweloperowi / osobie fizycznej wskazanej przez Dewelopera pełnomocnictwa do reprezentowania Nabywcy przed wszelkimi organami administracji, urzędami, instytucjami i osobami trzecimi w sprawach dotyczących wszelkich postępowań budowlanych, w tym w szczególności postępowań o udzielenie pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie oraz postępowań geodezyjnych, przedmiotem których byłaby Nieruchomość lub działki z niej wydzielone. -----
12. Nabywca wyraża zgodę na dokonywanie przez Dewelopera - według uznania Dewelopera - scalania i podziałów działek wchodzących w skład Nieruchomości oraz do wydzielania z Nieruchomości działek pod poszczególne budynki i budowle, drogi wewnętrzne, tereny rekreacyjne oraz w innych celach. Wielkości i kształt poszczególnych działek ustalone zostaną przez Dewelopera na podstawie zatwierdzonego planu podziału geodezyjnego. -----
13. Nabywca wyraża zgodę by w pomieszczeniach sanitarnych (łazienki, kotłownia, kuchnia) instalacje (wodno-kanalizacyjne i elektryczne) wychodziły ponad rzędną posadzek i ścian, ze względu na sposób wpięcia tych instalacji w szachty. -----
-
14. Nabywca, któremu przyznano prawo do wyłącznego korzystania z części gruntu z przeznaczeniem na ogródek przydomowy zobowiązany jest dbać o estetyczny wygląd ogródka w sposób zgodny z zasadami uchwalonymi przez Wspólnotę Mieszkaniową oraz ponosić koszty utrzymania ogródka, a także przestrzegać prawa do użytkowania pozostałej części

wspólnego gruntu przez innych współwłaścicieli, którym w umowach z nimi zawartych poszczególne części gruntu zostaną przyznane do użytkowania oraz zobowiązany jest do udostępniania właściwym organom i służbom przyznanego mu do wyłącznego używania gruntu przeznaczonego na ogródek przydomowy w celu dokonywania bieżących napraw, konserwacji i modernizacji Nieruchomości (Wspólnej). Nabywca wyraża zgodę na to, iż teren przeznaczony na ogródki przydomowe może być przedmiotem wykonywania służebności przesyłu ustanowionych na Nieruchomości Wspólnej na rzecz Dostawców mediów, w związku z czym w ramach przysługującego mu ewentualnie prawa do korzystania z ogródka przydomowego Nabywca nie będzie uprawniony do wykonywania prac ziemnych, które mogłyby doprowadzić do ingerencji w znajdujące się w gruncie sieci, instalacje i urządzenia, stanowiące własność dostawców mediów. -----

§ 10. INNE ZOBOWIĄZANIA NABYWCY

1. Nabywca jako przyszły współwłaściciel Nieruchomości Wspólnej zobowiązuje się do uczestniczenia w kosztach związanych z utrzymaniem nabytego Lokalu, utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej a także w kosztach utrzymania wewnętrznych ciągów pieszych, miejsc postojowych i altanek śmietnikowych na terenie Nieruchomości Wspólnej. -----
2. Nabywca zobowiązuje się w szczególności do uczestniczenia w kosztach utrzymania i serwisu instalacji znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej, a także kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.
3. W przypadku powierzenia przez Nabywcę, w Umowie Przeniesienia Własności, wykonywania czynności, o których mowa w ust. 2 Deweloperowi lub podmiotowi wskazanemu przez Dewelopera (administrator), Nabywca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera lub odpowiednio podmiotu wskazanego przez Dewelopera, z tytułu wykonywania tych czynności, zryczałtowanej opłaty w wysokości stanowiącej iloczyn metrów kwadratowych powierzchni nabytego przez Nabywcę Lokalu. Szczegółowe zasady uiszczania przez Nabywcę opisaną wyżej opłaty oraz jej wysokość zostaną wskazane w Umowie Przeniesienia Własności. -----

§ 11. POSTANOWIENIA RÓŻNE

1. Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie przez Nabywcę na osobę trzecią praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy wymaga pisemnej uprzedniej zgody Dewelopera oraz aneksu do Umowy w formie aktu notarialnego. -----
2. Nabywca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Dewelopera o zmianie miejsca zamieszkania lub adresu korespondencyjnego, a w wypadku niemożliwości samodzielnego działania ustanowić pełnomocnika umocowanego do dokonywania wszelkich czynności związanych z wykonaniem niniejszej Umowy. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej, z tym że do zmiany Umowy, jej rozwiązania, a także do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, w tym pełnomocnictwo z prawem substytucji do ustanowienia służebności, o których mowa w § 9 – formy aktu notarialnego, zaś do złożenia oświadczenia o zgodzie na wykreślenie roszczenia Nabywcy z księgi wieczystej – formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----
3. Strony zgodnie ustalają, iż każdy z Nabywców jest upoważniony do dokonywania ze skutkiem wiążącym dla wszystkich Nabywców następujących czynności związanych z wykonywaniem Umowy: -----
 - a) dokonania odbioru Lokalu, -----
 - b) określenia rodzaju wykończenia Lokalu i dokonywania ustaleń dotyczących aranżacji i wyposażenia Lokalu (zgodnie z załącznikiem nr 6, nie wyłączając zawarcia stosownych umów w tym zakresie, -----
 - c) przyjmowania pism i zawiadomień, -----
 - d) innych czynności związanych ze zwykłym, bieżącym wykonywaniem Umowy. -----
4. Deweloper jest uprawniony do przetwarzania danych osobowych Nabywcy w zakresie dopuszczalnym obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności: -----
 - a) jeżeli jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa, -----
 - b) w zakresie koniecznym dla realizacji niniejszej Umowy Deweloperskiej, w tym także do udostępnienia danych osobowych Nabywcy: -----
 - podmiotom realizującym zobowiązania z tytułu rękojmi i gwarancji, -----
 - dostawcom mediów oraz podmiotom finansowym i pośredniczącym, w tym -----
 - bankom w celu uzyskania przez Nabywcę kredytu na sfinansowanie nabycia Lokalu, -----
 - c) w zakresie prowadzenia marketingu bezpośredniego własnych usług i produktów, -----
 - d) w zakresie obsługi otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----
5. W oparciu o Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) Nabywca został poinformowany, że Deweloper jest administratorem danych osobowych Nabywcy udostępnionych w zakresie wskazanym w Umowie oraz w celu

- wykonywania Umowy, w szczególności Deweloper jest uprawniony do ich utrwalania, przechowywania, opracowywania, zmieniania i usuwania oraz na ich udostępniania tych danych księgowym, osobom świadczącym usługi prawnicze, podwykonawcom oraz podmiotom trudniącym się administrowaniem Budynkiem przez okres niezbędny do wykonania Umowy i dochodzenia roszczeń. Nabywca oświadcza, iż podał dane dobrowolnie i został poinformowany, że administratorem jego danych osobowych jest Deweloper. Nabywca oświadcza, iż został poinformowany, iż udostępnione dane osobowe będą też przetwarzane oraz przechowywane przez Bank w celu i w zakresie niezbędnym do wykonywania umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego oraz o tym, że przysługuje mu prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo ich poprawiania oraz usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub o prawie do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także o prawie do przenoszenia danych. Ewentualne cofnięcie zgody na przetwarzanie danych pozostaje bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody Nabywcy przed jej cofnięciem. Deweloper może przetwarzać dane osobowe także w celu ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami, jeżeli roszczenia dotyczą niniejszej Umowy. W tym celu Deweloper może przetwarzać dane osobowe w oparciu o jego prawnie uzasadniony interes, polegający na ustaleniu, dochodzeniu lub obrony przed roszczeniami w postępowaniu przed sądami lub organami państwowymi. Nabywca ma także prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Dane osobowe będą przetwarzane w w/w celach przez okres wymagany przez właściwe przepisy prawa, w tym cywilnego i podatkowego tj. nie krócej niż przez okres 5 lat liczony od końca roku kalendarzowego, w którym zawarto Umowę Przeniesienia Własności. Deweloper nie przekazuje danych osobowych poza Europejski Obszar Gospodarczy. Nabywca oświadcza, iż został poinformowany, iż udostępnione dane osobowe mogą zostać przekazane ekipom budowlanym wykonującym prace budowlane zlecone przez Nabywcę Deweloperowi oraz administratorowi Budynku celem wykonywania przez niego czynności związanych z zarządaniem Budynkiem. Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści danych osobowych przekazanych Deweloperowi i prawo ich poprawiania oraz prawo kontroli przetwarzania danych, wykonywanej na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa. -----
6. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że wszelkie pisma, w tym dotyczące zmiany miejsca zamieszkania lub adresu do korespondencji, a także zmiany numeru rachunku bankowego lub banku prowadzącego rachunek bankowy powinny zostać przesłane listem poleconym na adres siedziby Dewelopera lub złożone osobiście w siedzibie Dewelopera. -----
 7. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że odbiorcą przekazanych przez Nabywcę danych osobowych jest Bank, zaś przekazanie danych Nabywcy do Banku następuje w zakresie niezbędnym do wykonania przez Bank czynności wynikających z umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
 8. Powołane w niniejszej Umowie Załączniki, wymienione poniżej stanowią jej integralną część: -----
 - Załącznik nr 1: Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami prospektu: -----
 - Załącznik nr 1.1: Rzut Kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego -----
 - Załącznik nr 1.1.1: Rzuty Parteru i Piętra Lokalu -----
 - Załącznik nr 1.2: Szkic działki. Plan ogrodów, chodników oraz miejsc postojowych -----
 - Załącznik nr 1.3: Plan zagospodarowaniu ul. Orlej, -----
 - Załącznik nr 2: Specyfikacja techniczna i wyposażenie (Standard, Specyfikacja Techniczna), -----
 - Załącznik nr 3: Warunki techniczne odbioru domów jednorodzinnych, domów w zabudowie bliźniaczej i lokali mieszkalnych, -----
 - Załącznik nr 4: Ogólna instrukcja użytkowania budynku, -----
 - Załącznik nr 5: Karta Gwarancyjna, -----
 - Załącznik nr 6: Zasady wprowadzania zmian w zakresie aranżacji i wykończenia domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego. -----
 9. Niniejsza Umowa wraz z wymienionymi w jej treści Załącznikami stanowiącymi jej integralną część w sposób kompletny reguluje istniejący stosunek prawny między Stronami. Wszelkie materiały, w szczególności foldery, mapki, materiały reklamowe i informacyjne Dewelopera, wręczone Nabywcy a nie załączone do niniejszej Umowy, mają charakter wyłącznie informacyjny. Zakres świadczeń Dewelopera wynika wyłącznie z Umowy oraz załączników do niej. -----
 10. Z zastrzeżeniem wyjątków wprost wskazanych w treści Umowy, wszelkie zmiany, uzupełnienia niniejszej Umowy, jej rozwiązanie, wymagają formy aktu notarialnego. -----
 11. W sprawach nie unormowanych Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy o ochronie nabywcy. -----
 12. Właściwym do rozpoznawania sporów z niniejszej umowy jest sąd powszechny w Polsce według zasad ogólnych. -----
 13. Nabywcy wyrażają zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnianie z księgi wieczystej KW GD2W/00054754/7 Sądu Rejonowego w Wejherowie lokali i zakładanie dla tych lokali nowych ksiąg wieczystych, bez przenoszenia do tych ksiąg wieczystych ich roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności. -----

Koszty niniejszej umowy, w tym uiszczoną gotówką opłatę sądową, ponoszą strony umowy po połowie. -----
Notariusz poinformowała strony o treści art. 89 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie i skutkach prawnych wynikających z powyższego. -----
Koszty umowy przeniesienia własności wraz z kosztami sądowymi w postępowaniu wieczysto-księgowym, ponosi Nabywca. --

§ 13

Wypisy aktu można wydawać stronom. -----

§ 14

Notariusz poinformowała o treści ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku oraz o treści przepisów kodeksu cywilnego oraz o treści art. 777 kodeksu postępowania cywilnego. ----
-

§ 15. WNIOSEK O WPIS ROSZCZENIA NABYWCY

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania: -----

- wpis w dziale trzecim księgi wieczystej nr GD2W/00054754/7 Sądu Rejonowego w Wejherowie, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych roszczenia o wybudowanie na działce nr >>> budynku >>> , zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr F>>> i sprzedaży jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu na rzecz >>> w terminie do dnia >>> roku, i jednocześnie nabywca wyraża zgodę na bezzwrotne odłączenia z powyższej księgi wieczystej - pozostałych działek objętych księgą wieczystą - bez przenoszenia roszczenia wynikającego z zapisu niniejszej umowy. -----

Strony oświadczają, że adresy dla doręczeń wnioskodawców i uczestnika wpisane są we wstępie aktu. -----

Notariusz poinformowała o: -----

- 1) brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, -----
- 2) brzmieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 06 października 2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz.U. z 2015r., poz. 1645). -----

Umowa dokumentowana niniejszym aktem notarialnym nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych jako niewymieniona w art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych. -----

Załącznik nr 2

SPECYFIKACJA TECHNICZNA I WYPOSAŻENIE

Suchy Dwór 2025.10.03

Część I Podstawowe Informacje dotyczące specyfikacji technicznej i wyposażenia

1. Materiały budowlane, kolorystyka, producenci materiałów, technologia, wyposażenie, sposób wykonania i roboty wymienione poniżej, zostały podane jako przykład specyfikacji wskazanej przez Dewelopera.
2. Materiały budowlane, kolorystyka i producenci materiałów, technologia i wyposażenie wymienione poniżej określa Deweloper. Deweloper zastrzega sobie możliwość zmian opisanych poniżej w tym wprowadzania zamiennych rozwiązań technicznych, materiałowych i wyposażenia, niebędących zmianą istotną, w tym zmian dotyczących kolorystyki oraz producentów materiałów wskazanych w niniejszej specyfikacji technicznej.
3. Ewentualnie zmiana lub rezygnacja Nabywców z prac i materiałów przedstawionych w Specyfikacji a dotyczącym materiałów i technologii jest dopuszczalna wyłącznie za zgodą Dewelopera a wszelkie uzgodnione zmiany mogą być wprowadzane wyłącznie zgodnie z uzgodnieniem aranżacyjnym zał. Nr 6 (Zasady wprowadzania zmian w zakresie aranżacji i wykończenia domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego) oraz za opłatą wg. cennika lub wyceny dewelopera.

4. Wartości współczynnika przenikania ciepła U^k ścian, stropów i stropodachów oraz okien, drzwi balkonowych, drzwi zewnętrznych i powierzchni przezroczystych nieotwieralnych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z (Dz.U z 2002 r Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)

Część II Opis techniczny elementów budynku

1. **Ławy fundamentowe, stopy fundamentowe, Ściany fundamentowe**
 - Monolityczne żelbetowe, elementy betonowe, drobnowymiarowe z bloczków betonowych lub wylewane na mokro żelbetowe
2. **Roboty murarskie: Ściany, Stropy, Kominy**
 - a) Ściany zewnętrzne z bloczków: gazobeton/silikaty/porotherm na zaprawie systemowej lub kleju,
 - b) Ściany wewnętrzne z bloczków gazobeton/silikaty/porotherm na zaprawie systemowej lub kleju; ścianki działowe z: bloczków gazobeton/silikaty/porotherm lub tzw. zabudowa lekka z płyt GK.,
 - c) Przewody kominowe dymowe
 - d) Stropy - Monolityczne żelbetowe lub prefabrykowane.
3. **Izolacje**

Izolacje przeciwwilgociowe i termiczne

 - a) Izolacje termiczne:
 - Ściany fundamentowe – styropian fundament lub hydropian,
 - Posadzka na gruncie – folia, styropian podłogowy, warstwa wyrównawcza betonowa,
 - Ściany zewnętrzne – styropian fasadowy lub wełna elewacyjna,
 - Poddasze /Sufit na piętrze (izolacje połączeni dachowej oraz izolacje między jętkami pomieszczeń użytkowych)- wełna mineralna, dopuszczalne izolacje pianą PUR,
 - Paroizolacja i wiatroizolacja – folie budowlane.
4. **Dach**
 - a) Więźba drewniana; izolacja tzw. membraną dachową,
 - b) Pokrycie dachu – w zależności od inwestycji:
 - dachówka betonowa lub blaszane (blachy i blachodachówki).
5. **Stolarka okienna i drzwiowa**
 - a) Okna i drzwi balkonowe – Stolarka okienna PCV, przeszklenia 3-szybowe, ,
 - b) Okna połaciowe (o ile projekt zakłada w zależności od inwestycji),
 - c) Drzwi wejściowe frontowe, klasy min. RC1,
 - d) Szczegóły dot. szczegółów stolarki (np. kolory okien, nawiewników, drzwi wejściowych, klamek itp.) wskazuje Deweloper.
6. **Okładziny zewnętrzne i obróbki blacharskie**
 - a) Tynki i okładziny – (elewacja: tynki cienkowarstwowe),
 - b) Parapety blaszane.

Część III Wykończenie i wyposażenie lokali

1. **Wykończenie wnętrz**
 - a) Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne lub gipsowe (Kat. III), w pomieszczeniach użytkowych, ściany w pomieszczeniach sanitarnych tynkowane na ostro.
 - b) Wykończenia z płyt GK np. Połaci dachowej – szpachlowane na połączeniach,
 - c) Ościeża drzwi wewnętrznych niewykończone,
 - d) Podłóża pod posadzki - betonowe,
(UWAGA: Deweloper nie wykonuje posadzki pod podłogi drewniane klejone. Przygotowanie podłóża dedykowanych do danego typu podłóg po stronie nabywcy),
 - e) Schody monolityczne lub prefabrykowane (Przygotowanie podłóża i wykończenia schodów po stronie nabywcy),
 - f) Stolarka Drzwiowa Wewnętrzna - Wyposażenie po stronie klienta (wszystkie drzwi w toaletach muszą być wyposażone w kratki transferowe o powierzchni min. 250 cm²),
 - g) Parapety wewnętrzne wykonane z konglomeratów (za wyjątkiem okna w kuchni)
2. **Instalacje sanitarne**
 - a) Przybory - W każdym z lokali przewiduje się podejścia pod zlewozmywak, umywalkę, wannę, prysznic (pod brodzik prysznicowy) oraz miski ustępowe, pralkę. Przewiduje się przyłącza do zaworów czerpalnych. Woda ogrodowa.
 - b) Instalacja CO/Instalacja gazu ziemnego - Kocioł gazowy kondensacyjny,
 - c) Instalacja ciepłej i zimnej wody użytkowej,
 - d) Instalacja kanalizacji.
3. **Instalacja elektroenergetyczne**

Instalacja oświetleniowa, siłowa trójfazowa, gniazda wtykowe.

4. Instalacje elektryczne w poszczególnych pomieszczeniach:

a) Parter

- Przedsiónek wraz z wnęką pod schodami- 1 wypust na wyłączniki schodowe, 1 gniazdo wtykowe,
- Pomieszczenie Pomocnicze (kotłownia, WC, pralnia) - 1 wypust na przełącznik świecznikowy, 1 wypust na kinkiet, 6 gniazd wtykowych (1 x pralka, 1 x suszarka, 1 x umywalka, 3 x kocioł),
- Salon + aneks kuchenny
Kuchnia: 1 wypust na przełącznik świecznikowy, 1 wypust do oświetlenia pod szafkami na wyłącznik (puszka led), zasilanie 3-fazowe kuchenki elektrycznej, 1 gniazdo pojedyncze – zmywarka, 1 gniazdo pojedyncze – okap, 1 gniazdo pojedyncze – lodówka, 3 gniazda wtykowe;
Salon: 2 wypusty na przełącznik świecznikowy, 4 gniazda wtykowych pojedyncze, 3 gniazda wtykowe przy gnieździe głównym + 1 gniazdo internetowe + 1 główne gniazdo RTV.

b) Piętro

- schody - 1 wypust oświetleniowy na przełącznik schodowy,
- sypialnie piętro – 1 wypust na przełącznik świecznikowy, 2 wypusty na kinkiet na przełącznik świecznikowy, 4 gniazda wtykowe, gniazdo RTV, gniazdo internetowe,
- korytarz -1 wypust oświetleniowy na przełącznik schodowy, 1 przełącznik świecznikowy, 1 gniazdo wtykowe
- łazienka piętro – 1 wypust oświetleniowy sufitowy i 1 wypust na kinkiet na przełącznik świecznikowy, 1 gniazdo pojedyncze ogólne, 1 gniazdo pojedyncze – (do grzejnika drabinkowego elektrycznego – wyposażenie po stronie nabywcy),

c) Inne pomieszczenia, zasilanie zewnętrzne, instalacje

- inne pomieszczenia (garderoby, pralnie, spiżarnie i pomieszczenia wyżej nie opisane) – 1 wypust na przełącznik świecznikowy, 1 gniazdo wtykowe,
- Instalacja dzwonekowa,
- Instalacja internetowa (bez numeru końcowego, uaktywnienie po stronie nabywcy),
- Instalacja telewizji kablowej i naziemnej – 1 gniazdo (uaktywnienie po stronie nabywcy),
- Okablowanie oświetlenia zewnętrznego – wejście, taras.

Część IV Zagospodarowanie ogródków przydomowych i części wspólnych

1. Ogródki przydomowe:

- a) uporządkowane, wyrównane, ogrodzone,

2. Zagospodarowanie części wspólnych:

- a) ciągi piesze - kostka betonowa ażurowa,
b) miejsca postojowe -geokrata,
c) wspólne altany śmietnikowe zlokalizowane od ulic Kukułczej i Przepiórczej
d) skrzynki licznikowe energetyczne i gazowe – zgodnie z wytycznymi projektów instalacji, ew. zmiany zgodnie z geodezyjną inwentaryzacją powykonawczą.

Załącznik nr 3

WARUNKI TECZNICZNE ODBIORU DOMÓW JEDNORODZINNYCH, DOMÓW W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ I LOKALI MIESZKALNYCH

Spartan Jaworowe Wzgórze sp. z o.o., wprowadza dla obiektów budowlanych realizowanych przez siebie i przez wyznaczonych podwykonawców standard jakościowy w zakresie cech mierzalnych, jako podstawę oceny jakości wykonania. Niniejszy załącznik jest podstawą do odbioru prac przez Nabywcę.

Przy ocenie jakości obowiązuje zasada oka nieuzbrojonego w naturalnych warunkach eksploatacji i naturalnej pozycji oceniającego. Inne cechy niż wymienione w niniejszym dokumencie nie podlegają ocenie jakościowej. Niezależnie od ustaleń niniejszego dokumentu obowiązują zasady opisane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U z 2002 r Nr 75 poz. 690 z późn. zm.). Technologie i elementy nie wymienione mogą podlegać ocenie na podstawie warunków deklarowanych przez producenta w opisach technologicznych i aprobaty technicznych.

1. Wymiary główne budynku i wysokości kondygnacji

- 1.1. Wysokość kondygnacji w świetle wykończonych pomieszczeń powinny wynosić:
 - a) na parterze 2,50m mierzonej od gotowej podłogi do sufitu (przy czym wysokość ta może być inna w garażu, ze względu na zastosowane izolacje termiczne).
 - b) na poddaszu użytkowym 2,50m mierzonej od gotowej podłogi do sufitu z zabudowy K-G pod jętkami.
- 1.2. Dopuszczalne odchylenia wysokości kondygnacji w świetle wykończonych pomieszczeń podanych powyżej nie powinny przekraczać 2%.
- 1.3. Odchylenia od pionu dla ścian konstrukcyjnych nie więcej jak 2 cm na wysokości kondygnacji i 5 cm na wysokości budynku.
- 1.4. Wysokość wewnętrzna mierzona po obwodzie pomieszczeń nie może się różnić w jednym pomieszczeniu więcej niż o 2%.

2. Wykończenie wewnętrzne powierzchni ścian i sufitów, dopuszczalne odchyłki i wysokości

- 2.1. Gładkość powierzchni otynkowanych ścian i sufitów - bez rys i krzywizn widocznych okiem nieuzbrojonym z odległości 1,5 m bez specjalnego podświetlenia. Dopuszczalne są mikro-rysy na styku różnych materiałów ściennych, a w szczególności lekkich zabudów i ścian masywnych.
- 2.2. Jakość pokrycia farbą - bez zmiany koloru, zacieków i prześwitów widocznych okiem nieuzbrojonym z odległości 1,5m bez specjalnego podświetlenia.
- 2.3. Jakość ułożenia glazury, terakoty i gresu - zależnie od wybranej jakości i rodzaju płytek: każda płytka musi dotykać łąkę na długości 1,0m minimum w jednym punkcie. Odchyłki w rysunku spoin nie mogą być widoczne z odległości 1,5m. Odcienie w ramach opakowania fabrycznego wybranego gatunku i klasy.
- 2.4. Równość powierzchni ścian - dopuszczalne odchyłki od łąki długości 2,0m do 3mm, nie więcej niż trzy na jednym przyłożeniu łąki.
- 2.5. Równość powierzchni sufitów (ugięcia) - dopuszczalne nie większe niż 75% dopuszczalnego ugięcia dla stanu granicznego ugięć wg normy żelbetowej. Niedopuszczalne są nierówności widoczne z poziomu podłogi okiem nieuzbrojonym bez specjalnego podświetlenia.
- 2.6. Dopuszczalne odchyłki od pionowości ścian 0,5 cm na wysokości pomieszczenia.
- 2.7. Odchyłki od kątów prostych w pomieszczeniach mierzone jako różnica długości przekątnych nie większa niż 0,5%.
- 2.8. Dla pomieszczeń pomocniczych (kotłownia, piwnice, garaże) powyższe reguły nie obowiązują. W pomieszczeniach tych dopuszcza się chropowatość tynku, odchyłki wymiarów do 0,5 cm na 2-ch metrach w nie więcej niż w trzech punktach. inne cechy nie podlegają ocenie.
- 2.9. Mikro-rysy do 1 mm spowodowane osiadaniem budynku oraz wysychaniem technologicznym lub występujące na styku różnych materiałów nie będą uważane za usterkę.

3. Stolarka okienna

- 3.1. Siła potrzebna do otwierania i zamykania nie mniejsza niż 10 daN.
- 3.2. Infiltracja powietrza zgodnie z opisem w projekcie technicznym i aprobatą techniczną. Sprawdzanie przylegania uszczelek np. kartką nie ma uzasadnienia technicznego.
- 3.3. Jakość powierzchni części nieprzejrzystych i parapetów - bez zarysowań widocznych gołym okiem z odległości 1,5m bez specjalnego podświetlenia.
- 3.4. Wystawanie parapetu wewnętrznego poza powierzchnię ściany - dopuszczalna różnica do 0,5cm.
- 3.5. Dopuszczalne różnice szerokości ościeża: 10 mm.
- 3.6. Jakość powierzchni szyb i oceny wizualnej szkła dokonuje się z odległości 1,5 m pod kątem 90° przy rozproszonym świetle dziennym bez bezpośredniego światła (promieni słonecznych) z drugiej strony:
 - strefa wręgu (zasłonięta listwami) nie podlega ocenie
 - strefa brzegowa (10% wysokości i szerokości): dopuszczalne wrostki, pęcherzyki i zadrapania do 30 mm,
 - strefa główna: wrostki i pęcherzyki maksymalnie 3 sztuki na jednej szybie wielkości do 2 mm; rysy maksymalnie 3 sztuki nie dłuższe niż 20 mm;
 - zarysowania włosowate dopuszczalne w ograniczonym zakresie.
 - Inne wady szkła: prążki Brewstera - barwne (tęczowe plamy, pierścienie lub pasy widoczne przy oglądaniu szyb zespolonych pod kątem - dopuszczalne; pierścienie Newtona (współśrodkowe kręgi widoczne w środku szyby zespolonej) - niedozwolone; iryzacja (tęcza) pojedynczych tafli - niedozwolona.
- Jakość okuć - bez śladów korozji i uszkodzeń mechanicznych.
- 3.7. Oceny powierzchni profili okiennych dokonuje się z odległości 1,5 m pod kątem 90° przy rozproszonym świetle dziennym bez bezpośredniego światła (w tym promieni słonecznych) z drugiej strony.
- 3.8. Odporność okna na obciążenie wiatrem Ugięcie czołowe względne najbardziej odkształconego elementu okien i drzwi balkonowych pod obciążeniem wiatrem nie powinno być większe niż 1/300 jego rozpiętości (zgodnie z normą PN-EN 12210:2001).

- 3.9. Ruch skrzydeł przy otwieraniu i zamykaniu okna lub drzwi balkonowych powinien być płynny, bez zahamowań i zaczeplania skrzydła o inne części okna i drzwi balkonowych. Skrzydło nie powinno pod własnym ciężarem otwierać/zamykać się. Zamknięte skrzydło powinno przylegać równomiernie do ościeżnicy, zapewniając szczelność między tymi elementami.
- 3.10. Izolacyjność termiczna Wartości współczynnika przenikania ciepła U dla wszystkich okien łącznie montowanych w budynku nie powinna być większa niż wartości U_{max} określone w załączniku nr 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz.U z 2002 r Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).
- 3.11. Różnica długości przekątnych ościeżnicy i skrzydeł nie powinna być większa od 2 mm – przy długości elementu do 2m i 3 mm - przy długości powyżej 2 m.

4. Stolarka drzwiowa

- 4.1. Jakość powierzchni części nieprzejrzystych - bez zarysowań widocznych gołym okiem z odległości 1,5m bez specjalnego podświetlenia.
- 4.2. Zamykanie bez konieczności napierania ciałem.
- 4.3. Drganie skrzydła drzwiowego w ościeżnicy niedopuszczalne.
- 4.4. Szczelina między ościeżnicą (lub uszczelką), a skrzydłem drzwiowym po przymknięciu nie większa niż 1mm. Prześwity w górnej części i po bokach niedopuszczalne, szczelina dołem według normy wentylacyjnej. Nie podlega ocenie w przypadku braku podłogi.
- 4.5. Jakość okuć - bez śladów korozji i uszkodzeń mechanicznych.
- 4.6. Listwy opaskowe powinny przylegać do ściany na całej długości.
- 4.7. Wysokość i szerokość otworów drzwi wewnętrznych – dopuszczalne odchyłki ok. 2%

5. Podłóża pod posadzki i podłogi

- 5.1. Równość powierzchni - dopuszczalne odchyłki od taty długości 2,0m do 5 mm (odchylenie przy swobodnym ułożeniu taty). Poziom powierzchni posadzki dopuszczalne odchylenie od taty długości 2,0m do 5 mm.
- 5.2. Podłóże bez gruntowania. Wykonawca każdego rodzaju wykończenia podłogi przygotowuje podłóże wg. reguł danemu typowi podłogi przypisanych. Ścieralność podłóża nie podlega ocenie.
- 5.3. Dopuszczalne sprężynowanie podłóża (podłoga pływająca), przy zachowaniu grubości podłóża 4 cm i oddylatowaniu od ścian grubości nie większej niż 1cm.
- 5.4. Powierzchnia podłogi wykończonej według charakterystyki producenta. Oceny dokonuje się z pozycji stojącej.

6. Urządzenia sanitarne

- 6.1. Wymagana pełna szczelność urządzeń wodnych.
- 6.2. Powierzchnia urządzeń sanitarnych bez skaz i uszkodzeń widocznych gołym okiem z pozycji stojącej bez specjalnego podświetlenia oraz wyczuwalnych opuszkami palców.

7. Wentylacja grawitacyjna

- 7.1. Wentylacja grawitacyjna działa na zasadzie różnicy ciśnień, im jest ona większa, tym wentylacja działa sprawniej.
- 7.2. Przy przeglądzie wentylacji grawitacyjnej dopuszczalne jest sprawdzenie drożności, biegu i szczelności kanałów wentylacyjnych.
- 7.3. Wentylacja grawitacyjna działa na zasadzie różnicy ciśnień a jej skuteczność zależy od takich czynników jak różnica temperatury wewnętrznej i zewnętrznej, prędkości i kierunku wiatru, pory dnia czy pory roku. Największą różnicę możemy obserwować w okresie zimy, znacznie mniejszą występuje w miesiącach letnich. Dlatego sprawność wentylacji grawitacyjnej sprowadza się zasadniczo do kontroli drożności i biegu przewodów wentylacyjnych a ocena jej sprawności nie podlega ocenie.

8. Osprzęt elektryczny

- 8.1. Równość montażu oceniana wzrokiem z pozycji stojącej.
- 8.2. Powierzchnia osprzętu bez skaz i uszkodzeń widocznych gołym okiem z pozycji stojącej bez specjalnego podświetlenia oraz wyczuwalnych opuszkami palców.

9. Balustrady balkonowe

- 9.1. Elementy balustrad równe, bez uszkodzeń mogących skaleczyć użytkowników.
- 9.2. Malowanie równomierne, bez zmiany koloru zacieków i prześwitów widocznych gołym okiem z pozycji stojącej. Ślady korozji niedopuszczalne.

10. Powierzchnie betonu surowego odkrytego

- 10.1. Dopuszczalne raki na powierzchni nieprzekraczające 3 mm w ilości nie większej niż 5% powierzchni.
- 10.2. Dopuszczalne widoczne odciski szalunków (deskowań) bez wykruszeń.

10.3. Równość płaszczyzn mierzona łatą o długości 2,0 m do 8 mm.

11. Powierzchnie drewna nieklejonego

11.1. Dopuszczalne pęknięcia wzdłuż włókien do głębokości 0,6cm wymiaru konstrukcyjnego w elementach zginanych i do 0,8cm dla pozostałych elementów.

11.2. Dopuszczalne wady drewna:

- sęki bez wykruszeń o szerokości do 2,5 cm i długości do 8,0 cm; sęki nie mogą być luźne,
- pęcherza żywiczne o umiarkowanym wypływie żywicy,
- odbarwienia w tonacji drewna z wyjątkiem odbarwień chorobowych i sinizny; sinizna jako wada nie zmieniająca cech mechanicznych jest dopuszczalna jedynie w miejscach nieekspozowanych.

11.3. Dopuszczają się elementy naprawy jak łatanie dużych sęków, zaprawianie innych wad jako wklejki z użyciem kleju bez szpar i szczelin.

12. Elewacje

12.1. Elewacje podlegają ocenie z miejsca projektowanego ruchu pieszego i z balkonów z odległości 3m okiem nieuzbrojonym przy naturalnym oświetleniu. Nie podlega ocenie elewacja podświetlana w sposób nienaturalny i przy oświetleniu słonecznym stycznym do powierzchni ściany.

12.2. Faktura nie podlega ocenie poprzez przykładanie łaty.

12.3. Odcienie koloru podlegają ocenie przy świetle dziennym prostopadle do powierzchni ściany.

12.4. Równość powierzchni dla tynków gładkich jest oceniana przy użyciu łaty długości 2 m. Na długości łaty dopuszcza się odchyłkę 5 mm w nie więcej niż w jednym miejscu.

12.5. Odchyłki otworów okiennych na wysokości okna do 1,5 cm, a od całej linii okien 2,0 cm.

12.6. Różnica w wysunięciu parapetów zewnętrznych na całej wysokości nie może przekraczać 1cm.

13. Betonowe elementy brukowe)

13.1. Betonowe elementy brukowe podlegają ocenie z miejsca ruchu pieszego z odległości 1,5m okiem nieuzbrojonym przy naturalnym oświetleniu.

13.2. Faktura betonowych elementów brukowych nie podlega ocenie poprzez przykładanie łaty .

13.3. Przy sprawdzeniu równości nawierzchni betonowych elementów brukowych dopuszczalny prześwit pod łatą 4m nie powinien przekraczać 1cm.

13.4. Spoiny nie powinny przekraczać szerokości 1cm. Dopuszczalne większe spoiny na łukach.

13.5. Na powierzchni betonowych elementów brukowych mogą występować:

- a) wykwyty wapienne w postaci białych nalotów;
- b) na powierzchni betonowych elementów brukowych mogą występować mikropęknięcia;
- c) odchyłki w kolorze uwarunkowane procesem produkcyjnym;
- d) odchylenia w wymiarach do 5mm na długości, szerokości i grubości;
- e) zabrudzenia i przetarcia powstałe w wyniku użytkowania.

Załącznik nr 4

OGÓLNA INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA BUDYNKU

(dla użytkowników budynków, domów jednorodzinnych, lokali mieszkalnych i użytkowych)

OBSŁUGA KLIENTA I SERWIS GWARANCYJNY

W trosce o naszych Klientów zapewniamy serwis gwarancyjny, który umożliwi Państwu obsługę zgłoszeń gwarancyjnych.

Przed zgłoszeniem usterki należy dokładnie **zapoznać się z instrukcją użytkownika** obiektu w celu weryfikacji, czy nie została utracona gwarancja na dany element lub eksploatacyjnie nie podlega gwarancji. Weryfikacja zgłoszonych uwag odbywać się będzie w dniach od poniedziałku do czwartku w godzinach 9:00- 14:00.

W odpowiedzi na często zadawane przez naszych klientów pytania dotyczących często występujących problemów w pierwszym okresie po wybudowaniu i zasiedleniu budynków, prosimy o dokładne **zapoznanie się z informacją techniczną** zamieszczoną na ostatnich stronach instrukcji.

Wykonawca będzie wykonywał naprawy wynikające z praw gwarancji w miarę możliwości w dniach od poniedziałku do czwartku w godzinach 9:00-16:00.

Przed dokonaniem naprawy użytkownik będzie zobligowany udostępnić lokal celem przeprowadzenia wizji lokalnej. Jeżeli lokator będzie uniemożliwiał Wykonawcy dostęp do lokalu, Wykonawca oraz Inwestor zwolniony będzie z odpowiedzialności z tytułu usunięcia wady, której dotyczyło zgłoszenie.

W przypadku występowania usterek dotyczących części wspólnych uprzejmie prosimy o przekazywanie tych informacji bezpośrednio do administracji.

Przedstawiciel administracji lub pracownik służb konserwacyjnych dokona wstępnej weryfikacji zgłoszonej usterki i w uzasadnionym przypadku, poprosi o przekazanie jej do serwisu gwarancyjnego.

Zgłaszanie uwag dotyczących budynków/lokali należy kierować e-mailowo na adres:

biuro@jwspartan.pl

DEWELOPER

NABYWCA

Spis treści Ogólnej instrukcji użytkowania budynku

OGÓLNA INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA BUDYNKU	47
WSTĘP:	49
1. WENTYLACJA GRAWITACYJNA	49
1.1 OGRANICZENIA DZIAŁANIA WENTYLACJI GRAWITACYJNEJ	50
1.2 KRATKA WYCIĄGOWA/ WENTYLATOR	50
1.3 WENTYLACJA OKAPOWA	51
1.4 KANAŁY WENTYLACYJNE	51
1.5 WENTYLACJA PODCZAS PRAC WYKOŃCZENIOWYCH I W POMIESZCZENIACH BEZ OKIEN	51
1.6 ROZBUDOWA INSTALACJI	52
2. OKNA	52
2.1 REGULACJA OKIEN	52

2.2	PIELĘGNACJA I KONSERWACJA OKUĆ.....	52
2.3	KONSERWACJA USZCZELEK.....	52
2.4	LICZBA SKRZYDEŁ UCHYLNYCH.....	52
2.5	USZKODZENIA SZKLENIA.....	53
2.6	OKNA POŁACIOWE.....	53
3.	PARAPETY.....	53
4.	RURY SPUSTOWE.....	53
5.	INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE.....	53
5.1	INSTALACJA ELEKTRYCZNA.....	53
5.2	OKABLOWANIE NA SUFICIE I W POSADZCE.....	54
5.3	INSTALACJA MULTIMEDIALNA.....	54
5.4	ZMIANY W INSTALACJACH ELEKTRYCZNYCH I TELETECHNICZNYCH.....	54
6.	INSTALACJE SANITARNE.....	54
6.1.	INSTALACJE CENTRALNEGO OGRZEWANIA.....	54
6.2	INSTALACJA WODNA.....	55
6.3	PRÓBA SZCZELNOŚCI.....	55
6.4	INSTALACJA KANALIZACYJNA.....	55
6.5	ZMIANY W INSTALACJACH SANITARNYCH.....	55
6.6	INNE ZALECENIA.....	56
7.	POSADZKI.....	56
7.1	INSTALACJE W POSADZCE.....	56
8.	WYKOŃCZENIE ŚCIAN I SUFITÓW.....	56
9.	WSKAZÓWKI UMEBLOWANIA.....	57
10.	DRZWI WEJŚCIOWE DO LOKALU.....	57
10.1	KONSERWACJA ORAZ EKSPLOATACJA DRZWI WEJŚCIOWYCH.....	57
11.	GARAŻ.....	57
12.	BALKONY, TARASY.....	57
13.	OGRÓDEK PRZYDOMOWY/PODJAZD.....	57
14.	INNE ELEMENTY – KONSERWACJA, PRZEGLĄDY.....	58
14.1	KONSERWACJA.....	58
14.2	PRZEGLĄDY TECHNICZNE, SERWISY, ZALECENIA.....	58
	UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO.....	58
	INFORMACJA TECHNICZNA.....	59

WSTĘP:

Warunki utrzymania obiektów budowlanych normuje ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (tj: Dz.U. z 07.07.2020r. poz. 1333) ze zmianami. Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych określa Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku (tj. D.U z 2015 r. poz. 1422).

Niniejsza instrukcja zawiera wypisy z przepisów techniczno-budowlanych, Polskich Norm oraz istotne zasady wiedzy technicznej z zakresu użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem. Instrukcja określa sposób korzystania i eksploataowania obiektów budowlanych, mieszkań oraz sprawy z nimi związane. Sprawy formalne jak: zasady kontroli okresowych budynku, przechowywania dokumentacji użytkowania, prowadzenia książki obiektu budowlanego określają przepisy szczegółowe.

Kupujący otrzymuje w dniu wydania lokalu „Ogólną instrukcję użytkowania obiektu budowlanego”.

Jej celem jest przekazanie informacji o użytkowaniu lokali mieszkalnych, usługowych i wspólnych elementów budynków oraz zagospodarowania terenu niezbędnych dla:

- Utrzymania wymaganego stanu technicznego, przekazywanego domu/lokalu;
- zapewnienia bezpieczeństwa użytkownika; zapewnienia zgodnego korzystania z elementów wspólnych;
- utrzymania prawa do świadczeń wynikających z gwarancji i rękojmi.

Na końcu instrukcji zamieszczono informacje :

UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO

WARUNKI UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH I DOMÓW JEDNORODZINNYCH

1. WENTYLACJA GRAWITACYJNA

Wentylacja pomieszczeń odbywa się w następujący sposób:

- dopływ powietrza do pomieszczeń mieszkań realizowany jest poprzez NAWIEWNIKI OKIENNE w sposób ciągły; oraz dodatkowo przez regularne otwieranie lub uchylanie okien;
- wywiew powietrza z mieszkań w sposób ciągły zachodzi przy udziale kratki wyciągowych zainstalowanych w lokalach na wlotach do pionów/kanałów wentylacyjnych kuchni, łazienki, pomieszczenia WC lub garderoby;
- w kuchni przewidziano dodatkowy pion wentylacyjny przeznaczony na potrzeby podłączenia okapów kuchennych;
- nawiew do pomieszczeń łazienek i WC realizowany jest poprzez pokoje.

Sposoby otwierania okien:



NAWIEWNIKI OKIENNE

Z uwagi na fakt, iż stolarka okienna jest szczelna, producent w oparciu o założenia projektu wyposażył stolarkę okienną w nawiewniki powietrza umożliwiające dopływ powietrza z zewnątrz do lokalu niezbędnego i wymaganego w celu zachowania prawidłowej wentylacji pomieszczeń lokalu. Nawiewniki są zamontowane w górnych ramiakach skrzydeł okiennych. Nawiewniki okienne dostarczają powietrze potrzebne do prawidłowego działania wentylacji w mieszkaniu. Nawiewniki należy regularnie kontrolować i czyścić by zapewnić ich prawidłową pracę. Zapchane kurzem i brudem nawiewniki mogą powodować nieprawidłowe działanie wentylacji grawitacyjnej. Ilość nawiewników w oknach danego lokalu została dobrana w taki sposób aby zapewnić wymaganą ilość powietrza jaka musi być dostarczona do lokalu z zewnątrz na potrzeby wentylacji pomieszczeń. Nawiewniki okienne ściśle współpracują z kratkami wentylacyjnymi wywiewnymi i zabrania się ich całkowitego zaklejania lub przysłaniania.

Nawiewniki stanowią integralną część systemu wentylacji pomieszczeń, której zakłócenia najczęściej prowadzą do utrzymywania w lokalu niezgodnych z przepisami i założeniami projektowymi parametrów wilgotnościowo – temperaturowych oraz dalszych skutków z tym powiązanych. Skutkiem ubocznym jest brak skutecznej wentylacji pomieszczeń lokalu, charakteryzującej się następującymi objawami:

- zaparowane szyby w oknach, skraplanie się pary na szybach i nawiewnikach;
- skroplona para wodna na chłodnych powierzchniach ścian i przedmiotach co w następstwie powoduje powstawanie grzybów i pleśni w tych miejscach (nadprożach i ościeżach okiennych, pod parapetami, w narożach pokoi, za meblami);
- pęcznienie mebli, podłóg, drzwi wewnętrznych wykonanych z drewna lub materiałów drewnopochodnych;
- świst przymkniętych nawiewników;

- złe samopoczucie mieszkańców - bóle i zawroty głowy, zmęczenie, podrażnienia błony śluzowej nosa, podrażnienia gardła, podrażnienia skóry, uczulenia, alergie;
- niszczenie konstrukcji budynku – wnikanie wilgoci do ścian i stopniowa ich destrukcja.
- podmuchy zimnego powietrza z gniazdek elektrycznych, włączników światła, z kratki czy wentylatorów w kuchni lub łazience, pod drzwiami wejściowymi;
Zabrania się zaklejania nawiewników okiennych, usuwanie ich lub ograniczenie przepływu powietrza w sposób inny niż wyżej opisany

1.1 OGRANICZENIA DZIAŁANIA WENTYLACJI GRAWITACYJNEJ

Działanie wentylacja grawitacyjnej zależy od zewnętrznych czynników atmosferycznych, temperatury powietrza, a także siły wiatru. Powoduje to brak stabilnej w czasie wymiany powietrza.

Ze względu na specyfikę działania wentylacji grawitacyjnej (działanie na zasadzie różnicy temperatur) budynek/lokal nie będzie prawidłowo wentylowany przy zbliżonych temperaturach wewnątrz i na zewnątrz budynku. Działanie wentylacji grawitacyjnej, która nie daje możliwości regulacji ilości nawiewanego i wywiewanego powietrza, będzie zaburzone przez wiatr, co może powodować nawet kilkukrotne zwiększenie napływającego do domu strumienia powietrza.

W budynkach z wentylacją grawitacyjną, gdzie stosuje się szczelne okna oraz solidne izolacje termiczne, może dochodzić do naturalnego zjawiska odwrócenia kierunku powietrza (tzw. inwersji) i powietrze z zewnątrz, zamiast napływać przez okna i być wyciągane przez kratki wentylacyjne, jest tymi kratkami nawiewane.

1.2 KRATKA WYCIĄGOWA/ WENTYLATOR

Instalacja wentylacji wywiewnej w mieszkaniach usuwa powietrze z pomieszczeń kuchni, łazienek, WC, Garderoby, Garażu itp. Wymienione pomieszczenie jest wyposażone w oddzielny pion wentylacji przeznaczony dla danego typu pomieszczenia i niedopuszczalne jest podłączanie do danego typu pionu instalacji wentylacji z innego pomieszczenia (np. do pionu wentylacyjnego do łazienek nie można podłączać przewodów wentylacyjnych kuchni, itd.). Mieszkania zostały wyposażone w odrębne piony wentylacyjne przystosowane tylko do podłączeń okapów kuchennych.

Ograniczanie przepływu powietrza kratki i nawiewników poprzez zapychanie lub zaklejanie powoduje niewłaściwe działanie instalacji wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniu.

1.3 WENTYLACJA OKAPOWA

Dla każdego mieszkania zostało przewidziane jedno podłączenie do instalacji okapowej.

Na podejściu okapu do kanału, tj. w miejscu włączenia przewodu wentylacyjnego okapu do kanału wywiewnego należy zamontować:

- szczelną klapę zwrotną zabezpieczającą przed cofaniem się powietrza z komory wyrzutowej i pionu okapowego (kanału wywiewnego) do lokalu, uwaga: szczególnie przy niekorzystnych warunkach pogodowych (wietrzna pogoda, duża różnica ciśnień) praca klapy zwrotnej może być słyszalna)
- łącznik elastyczny zabezpieczający przed przenoszeniem się drgań i hałasów od wentylatora okapu;
- okap musi być wyposażony w filtr przeciw tłuszczowy, osadzanie się tłuszczu i zabrudzeń wewnątrz instalacji i na klapie zwrotnej może przyspieszyć konieczność jej wymiany. Zabrudzone skrzydełka klapy zwrotnej mogą ulec zablokowaniu, co spowoduje przedostawanie się zapachów z zewnątrz do budynku lub brak możliwości odprowadzania zapachów z kuchni do pionu, przez okap.
- szczelną zaślepkę wlotu do pionu w przypadku gdy właściciel lokalu rezygnuje z montażu okapu;
- Kłapa zwrotna powinna zostać zamontowana w miejscu wejścia przyłącza okapowego do mieszkania.
- Zabudowując meble kuchenne należy przewidzieć dostęp do rury okapowej, a w szczególności do klapy zwrotnej, aby umożliwić jej okresową kontrolę i czyszczenie.
- Użytkownik aby móc korzystać z pionu okapowego powinien wyposażyć się w okap kuchenny z wbudowanym wentylatorem.

1.4 KANAŁY WENTYLACYJNE

We wszystkich aneksach kuchennych i pomieszczeniach kuchni dla potrzeb podłączenia mechanicznych okapów kuchennych, przewidziano kanał wywiewny (pion wentylacyjny).

Wentylacje bytowa i okapowa posiadają oddzielne piony. Dlatego nie należy zamieniać ich miejscami.

Ponadto w zależności od ilości poboru powietrza przez okap mechaniczny na konkretnym biegu (znacznie większe ilości pobieranego powietrza niż odprowadza wentylacja grawitacyjna i dostarczają do lokalu nawiewniki na potrzeby wentylacji grawitacyjnej) konieczne może być w trakcie jego pracy doprowadzenie dodatkowej ilości świeżego powietrza indywidualnie przez mieszkańców poprzez uchylenie okna w aneksie kuchennym/kuchni (kompensacja powietrza usuwanego przez okap). Ilość powietrza dostarczanego przez nawiewniki okienne zaspokaja potrzeby wentylacji ogólnej pomieszczenia, nie okapu.

Nie zastosowanie się do wskazówek może powodować przedostawanie się z powrotem do pomieszczenia zapachów kuchennych odprowadzanych przez okap, przedostawanie się do wnętrza lokalu zapachów pochodzących z zewnątrz,

zwiększony poziom hałasu wydawany podczas pracy okapu (przenoszenie drgań pochodzących od pracy okapu na rurę podłączeniową).

1.5 WENTYLACJA PODCZAS PRAC WYKOŃCZENIOWYCH I W POMIESZCZENIACH BEZ OKIEN

Brak ciągu wentylacyjnego w Państwa domu/mieszkanie może wystąpić z różnych powodów – również zupełnie niezależnych od użytkownika. Poniżej przedstawiamy kilka z najczęściej spotykanych przyczyn tego zjawiska.

- Brak podcięcia lub otworów wentylacyjnych w drzwiach do pomieszczeń higienicznosanitarnych, umożliwiających swobodny przepływ powietrza z pomieszczeń mieszkalnych, przez które następuje napływ powietrza z zewnątrz przez okna i nawiewniki. Łączny przekrój otworów i podcięć w drzwiach powinien wynosić co najmniej 220 cm².
- Zastosowanie w pomieszczeniach mieszkalnych (np. salon, sypialnia) drzwi bez szczeliny wentylacyjnej lub ze szczeliną wentylacyjną o zbyt małej powierzchni przekroju. Łączny przekrój wszystkich otworów lub szczelin powinien wynosić co najmniej 80 cm².
- Zastosowanie i uruchomienie okapu kuchennego o niewłaściwych parametrach pracy, mogące powodować zaciąganie i nawiew powietrza zewnętrznego przez kratki wentylacyjne lub inne zakłócenia w prawidłowej pracy systemu wentylacji okapowej.
- Włączenie wentylatorów ograniczających działanie pozostałych kanałów wentylacyjnych lub nieprawidłowa ingerencja w system wentylacji okapowej i bytowej.
- Zaklejanie nawiewników i kratki wentylacyjnych.

Najbardziej skuteczne i zalecane rozwiązanie wyłącznie podczas prac wykończeniowych/remontowych (dot. budynków z wentylacją mechaniczną), to całkowite wyłączenie wentylatorów (na czas szlifowania ścian i sufitów) i zasłonięcie ich folią zabezpieczającą. Najczęstszą bowiem przyczyną głośnej pracy oraz awarii wentylatorów w późniejszym procesie użytkowania jest wcześniejsze zabrudzenie ich wnętrza gipsem budowlanym w postaci pyłu. Podczas pracy wentylator odprowadza ciepłe i wilgotne powietrze z lokalu, pod wpływem pary wodnej zawartej w powietrzu wyrzucanym na zewnątrz lokalu dochodzi do wiązania pyłu budowlanego znajdującego się wewnątrz mechanizmu wentylatora i częstych uszkodzeń z tego powodu.

1.6 ROZBUDOWA INSTALACJI

W przypadku chęci zmiany lokalizacji okapu kuchennego względem pionu okapowego, (podyktowanej indywidualną aranżacją kuchni/aneksu kuchennego), należy mieć na uwadze fakt, że zwiększanie odległości okapu od pionu oraz wprowadzanie załamań kierunku rury (przy użyciu której okap podłączany jest do pionu), wpływa znacząco na zwiększenie oporów ruchu powietrza w przewodzie a zatem wpływa na zmniejszenie wydajności okapu kuchennego.

W przypadku chęci zabudowania instalacji podłączenia okapu do pionu (rura typu flex) sufitem podwieszanym lub stałą zabudową stolarską należy pamiętać o wykonaniu drzwiczek rewizyjnych umożliwiających łatwy dostęp do instalacji, szczególnie klapy zwrotnej, która wymaga okresowej wymiany.

Jeżeli planujemy zabudowę w okolicach wlotu do wentylacji, podejście do wentylacji należy przedłużyć, a jej wylot umieścić w miejscu, które zapewni cyrkulację powietrza.

2. OKNA

W budynkach zastosowano wysokiej jakości okna i drzwi balkonowe/tarasowe różnych typów.

- Stolarka PCV (w zależności od inwestycji od zewnątrz okleina lub jednolite wybarwienie np. biały), od wewnątrz biały, okucia obwiedniowe, szklenie szybami zespolonymi-pakiety trzyszybowe, stolarka wyposażona w funkcje rozszczelnienia.
- Okna PCV posiadają system wewnętrzny odwadniania; ościeżnica w dolnej poziomej części wyposażona jest w otwory odwadniające. Zadaniem odwodnienia jest odprowadzenie wody jaka może dostać się do środka okna podczas opadów atmosferycznych. Należy dbać o to, aby odwodnienia były drożne (wolne od zabrudzeń) a ich wylot od strony zewnętrznej pozwalał na swobodny wypływ wody na parapet.
- W przypadku nagromadzenia się pary wodnej w pomieszczeniu, wskutek zintensyfikowanej eksploatacji (suszenie dużej ilości prania, intensywne gotowanie, duża ilość osób przebywających w pomieszczeniu) czego objawem jest m.in. rosznienie szyb okien, koniecznym jest ustawienie nawiewników okiennych w pozycji automatycznej. Możliwym jest także rozszczelnienie okna – skierowanie klamki pod kątem 45 stopni do pozycji pionowej. Dzięki czemu zwiększa się ilość napływającego świeżego powietrza z zewnątrz do pomieszczenia. W przypadku nadmiernego nagromadzenia pary wodnej w pomieszczeniu wskutek zintensyfikowanej eksploatacji zaleca się krótkie i intensywne wietrzenie lokalu przez uchylenie okien. Roszenie szyb okien nie stanowi o niezgodności lokalu z warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki mieszkalne.

2.1 REGULACJA OKIEN

Stolarka okienna wymaga okresowej regulacji, konserwacji itp. Właściciel mieszkania w okresie udzielonej 12 miesięcznej gwarancji może zgłaszać bezpośrednio do serwisu ewentualne zasadne usterki dotyczące stolarki. Wszelkie regulacje okien i drzwi mogą być wykonywane we własnym zakresie.

Wszystkie inne regulacje tj. wymiana części, wyjmowanie i zawieszanie skrzydeł powinien przeprowadzać wyłącznie zakład specjalistyczny.

2.2 PIELĘGNACJA I KONSERWACJA OKUĆ

Okna wyposażone są w okucia uchylno-rozwieralne, uchylne, bądź przesówne. Wysokiej jakości materiały i odpowiedni dobór okuć gwarantują długotrwałe, niezawodne funkcjonowanie oraz komfort użytkowania okna.

- Elementy okucia należy regularnie kontrolować pod względem pewności mocowania oraz stopnia zużycia i w razie potrzeby dokręcić wkręty mocujące. W przypadku uszkodzenia okuć trzeba dokonać wymiany niesprawnych elementów.
- Przynajmniej raz w roku okucia należy smarować olejem do konserwacji okuć. Stosowane środki pielęgnacyjno - czyszczące nie mogą naruszyć powłoki antykorozyjnej okuć.
- Prace montażowo - naprawcze, tj. regulacja, wymiana okuć zużytych lub uszkodzonych oraz zawieszanie i wyjmowanie skrzydła z ościeżnicy, powinien wykonywać fachowy personel.
- Wszystkie elementy okucia należy chronić przed zanieczyszczeniem.
- Okuć okiennych nie należy oliwić domowym sposobem, na przykład wykorzystując olej spożywczy lub masło. Do okuć nie wolno też stosować żadnych gęstych smarów przemysłowych typu towot. Nieodpowiednie preparaty mogą powodować zacinać się elementów okucia oraz rozpuszczanie użytych przez producenta środków smarnych i w konsekwencji uszkodzenia okucia.

2.3 KONSERWACJA USZCZELEK

Uszczelki są ważnym elementem okna, który ma wpływ na izolacyjność termiczną, powinny być co pół roku powlekane specjalnym środkiem konserwującym, zapewniającym im odpowiednią elastyczność. Powlekanie uszczelnień cienką warstwą środka dla uszczelki, zabezpiecza je przed wilgocią oraz zapobiega sklejeniu się z ramą okna. Środek konserwujący nanosi się miękką ściereczką po uprzednim oczyszczeniu uszczelki wilgotną ściereczką z kurzu, a także po dokładnym ich osuszeniu.

2.4 LICZBA SKRZYDEŁ UCHYLNYCH

W zestawie okiennym zazwyczaj jedno skrzydło jest rozwierno-uchylne (r-u). Pozostałe skrzydła mogą być jedynie rozwierne (r), lub stałe.



Czyszczenie profili okiennych:

Należy przeprowadzać środkami ogólnie dostępnymi, przeznaczonymi do PCV. Nie można stosować benzyny, rozpuszczalników nitro, zmywaczy do paznokci, środków szorujących. Należy unikać kontaktu stolarki z gorącymi przedmiotami. Czyszczenie szyb: stosować środki ogólnie dostępne przeznaczone do szyb. Nie stosować środków szorujących.

Parametry szklenia.

Znajdują się na ramce aluminiowej wewnątrz zestawu szybowego.

2.5 USZKODZENIA SZKLENIA

Szkló jest ciałem bezpostaciowym, jednorodnym, stałym, kruchym i twardym. Posiada znikome naprężenia wewnętrzne. Pęknięciom ulega na skutek działania termicznych lub mechanicznych czynników zewnętrznych. Tego typu pęknięcia szkła powstałe po dostarczeniu szyb do klienta nie są ujęte w gwarancji i nie mogą być podstawą do reklamowania szyb.

Włożone w profile zestawy szyb zespolonych są narażone na działanie bezpośrednie promieni słonecznych. Pęknięcia termiczne szkła wywołane różnicami temperatur mogą wynikać z lokalnego ogrzewania części tafli szklanej. Może to wystąpić na przykład, gdy elementy wyposażenia ustawione są zbyt blisko szyby i rzucają cienie.

Osłona przeciwsłoneczna zainstalowana przy szybie zespolonej (np. niewłaściwy montaż rolet, ciemne tkaniny) może powodować pęknięcie szyb, a także ciemne szprosy umieszczone w przestrzeni międzyszybowej.

2.6 OKNA POŁACIOWE

Należy usuwać z kołnierza okna liście i inne zanieczyszczenia przynajmniej dwa razy do roku, aby zapewnić prawidłowy odpływ wody deszczowej. Dodatkowo zaleca się usunięcie śniegu i lodu nagromadzonego wokół okna w celu umożliwienia swobodnego odpływu wody z topniejącego śniegu. W przypadku, gdy parametry powietrza - (wilgotność oraz temperatura wewnętrzna) osiągają tzw. punkt rosy, może nastąpić zjawisko okresowej kondensacji pary wodnej na wewnętrznych powierzchniach szyb. Zjawisko to może wystąpić wyłącznie przy niewystarczającej wentylacji pomieszczenia co wiąże się z nadmierną wilgotnością powietrza. Zalecane jest aby właściwie wietrzyć i ogrzewać pomieszczenie. Efekt kondensacji na zewnętrznej powierzchni szyby świadczy o wysokiej jakości szkła izolacyjnego (dobrej izolacyjności termicznej) i w żadnym wypadku nie świadczy o wadliwości produktu. Co kilka lat zawiasy w oknach dachowych należy smarować smarem.

Instalacja teletechniczna (okablowanie wraz z osprzętem instalacyjnym) budynku umożliwia również zbiorowy odbiór cyfrowych programów telewizji naziemnej DVB-T oraz radia. Na dachu budynku zamontowany został zestaw antenowy. W każdym lokalu istnieje możliwość odbierania cyfrowej telewizji naziemnej DVB-T poprzez podłączenie sprzętu RTV kablem antenowym do odpowiedniego gniazda.

5.4 ZMIANY W INSTALACJACH ELEKTRYCZNYCH I TELETECHNICZNYCH

Wprowadzanie zmian w instalacji elektrycznej w budynkach i lokalach, wszelkie przeróbki nie uzgodnione zgodnie z procedurą zleceń aranżacyjnych, a także wykonane przez nabywców po odbiorze technicznym lokalu, w szczególności tam, gdzie tego typu prace nie zostały sprawdzone i odebrane przez uprawnionego kierownika robót elektrycznych mogą powodować nieprawidłowe działanie instalacji elektrycznej oraz wynikające z tego tytułu awarie. Usterki i awarie zgłaszane przez nabywców takich lokali nie podlegają zgłoszeniom z tytułu gwarancji lub rękojmi, a zgłoszenia reklamacyjne tego typu nie będą honorowane.

6. INSTALACJE SANITARNE

6.1. INSTALACJE CENTRALNEGO OGRZEWANIA

W inwestycjach, w których w standardowo wykonana została instalacja sterowników ogrzewania podłogowego wraz z okablowaniem, manipulatory zostały zamontowane przy włącznikach wskazanych pomieszczeń: salon z kuchnią (łącznie), sypialnie, łazienka, wraz z montażem siłowników w rozdzielni. Sterowniki pozwalają na regulację temperatury w pomieszczeniu. Należy pamiętać, że po przestawieniu sterownika trzeba poczekać do momentu ustabilizowania się temperatury w pomieszczeniu. Charakterystyczną cechą ogrzewania podłogowego jest znaczna bezwładność ciepła, czyli ograniczona w czasie reakcja na obniżanie lub zwiększanie temperatury powierzchni grzewczej.

Aby zapewnić prawidłową pracę głowicy sterownika, należy pamiętać, aby:

- unikać zakrywania sterownika zabudową, zasłoną lub meblami,
- urządzenia mogące wpływać na pracę sterownika (takie jak urządzenia elektryczne emitujące ciepło) umieszczać w odpowiedniej od niej odległości,
- nie dopuścić do naświetlania i nagrzewania sterownika przez światło słoneczne
- szczelnie osłonić lub zdemontować sterowniki w okresie robót wykończeniowych, w czasie których występuje duże zapylenie

6.2 INSTALACJA WODNA

Instalacje wodno-kanalizacyjne prowadzone są w posadzce w izolacji termicznej. Kanalizacja prowadzona jest z procentowym spadkiem co oznacza, że im dalej od szachtu tym wyżej umiejscowiona rura kanalizacyjna. W związku z tym instalacja może wystawać z posadzki.

Jakiegokolwiek prace naruszające wylewkę (np. wiercenie otworów), lub tynk w okolicy podejścia wodnego wiąże się z niebezpieczeństwem uszkodzenia instalacji i zalania.

Aby umożliwić przepływ wody wszystkie zawory na danej instalacji muszą być otwarte.

6.3 PRÓBA SZCZELNOŚCI

Po zakończeniu wszelkich prac w zakresie modyfikacji instalacji, w których płynie woda, należy wykonać tzw. próbę ciśnieniową. Próbę taką należy wyegzekwować na firmie lub fachowcach, którzy wykonują modyfikacje instalacji, lub zlecić indywidualnie. Badanie to powinno być potwierdzone protokołem i jasno wskazywać zmiany dokonane w trakcie realizacji prac.

Próba ciśnieniowa potwierdzi szczelność instalacji po jej modyfikacji, co pozwoli uniknąć przykrej i kosztownej sytuacji, w której nieszczelna instalacja może doprowadzić do zalania mieszkania oraz lokali sąsiadów.

Przy zawieraniu umowy ubezpieczenia mieszkania warto zwrócić uwagę na zakres ubezpieczenia i wybrać produkt obejmujący również ryzyko związane z zalaniem lokalu.

Wykonanie zmian i przeróbek instalacji wodnej i grzewczej jest podstawą do zdjęcia gwarancji oraz przeniesienia odpowiedzialności na właściciela lokalu za ewentualne szkody powstałe w wyniku wad elementów, przeróbek i zmian, wykonanych przez właściciela lub na jego zlecenie.

6.4 INSTALACJA KANALIZACYJNA

Zabrania się odprowadzenia do urządzeń kanalizacyjnych:

- odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, nawet jeśli znajdują się one w stanie rozdrobnionym
- odpadów płynnych niemieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych i ich emulsji, mieszanin cementowych,
- substancji palnych i wybuchowych, których punkt zapłonu znajduje się w temperaturze poniżej 85 °C,
- substancji żrących i toksycznych i itp.

- innych substancji, które wskutek swojego składu chemicznego lub temperatury mogłyby uszkodzić przyłącza i urządzenia kanalizacyjne, powodować zagrożenie pożarowe lub wybuchowe, oddziaływać szkodliwie na bezpieczeństwo i zdrowie osób obsługujących lub powodować zagrożenie środowiska naturalnego lub zagrażać technologicznemu procesowi oczyszczania ścieków.

Należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie wrzucać do kanalizacji materiałów mogących ją zatkać lub uszkodzić mechanicznie, ponieważ skutki takich uszkodzeń powodują duże straty materialne (może wiązać się z rozkuwaniem ścian, aby dostać się do uszkodzonego miejsca). Dlatego kanalizacja powinna być właściwie zabezpieczona podczas prowadzenia prac, a pracownicy poinformowani o zakazie wyrzucania do kanalizacji jakichkolwiek przedmiotów, gruzu i zapraw (również o zakazie płukania zabrudzonych narzędzi).

Syfony w urządzeniach sanitarnych muszą być co jakiś czas zalewane wodą — w szczególności po dłuższej nieobecności (nie zalewania wodą) pojawi się nieprzyjemny zapach z kanalizacji co nie jest podstawą zgłaszania reklamacji, a zgłoszenia reklamacyjne tego typu nie będą honorowane.

Uwaga na często stosowane odpływy liniowe trzeba pamiętać, że wykonanie odpływu możliwe jest tylko w pobliżu szachtu — pionu kanalizacji sanitarnej ze względu na grubość warstw izolacyjnych i wylewki.

Im dalej od szachtu, tym odpływ musi być zainstalowany WYŻEJ, aby ścieki miały odpowiedni spadek i kanalizacja się nie zapychała. Z powodu dość często nieprawidłowego montażu odpływów liniowych przez instalatorów zaleca się stosowanie syfonów tzw. „suchych”, które mogą wyeliminować powstawanie nieprzyjemnego zapachu z powodu tego nieprawidłowego montażu.

6.5 ZMIANY W INSTALACJACH SANITARNYCH

Wprowadzanie zmian w instalacjach sanitarnych w budynkach i lokalach, wszelkie przeróbki nie uzgodnione zgodnie z procedurą zleceń aranżacyjnych, a także wykonane przez nabywców po odbiorze technicznym lokalu, w szczególności tam, gdzie tego typu prace nie zostały sprawdzone i odebrane przez uprawnionego kierownika robót instalacyjnych mogą powodować nieprawidłowe działanie instalacji sanitarnej oraz wynikające z tego tytułu awarie. Usterki i awarie zgłaszane przez nabywców takich lokali nie podlegają zgłoszeniom z tytułu gwarancji lub rękojmi, a zgłoszenia reklamacyjne tego typu nie będą honorowane.

6.6 INNE ZALECENIA

W przypadku instalacji ogrzewczych wodnych należy przeprowadzać regularną kontrolę wizualną odpowietrzników, aby zapobiec zalaniu pomieszczeń.

7. POSADZKI

W mieszkaniach/budynkach wykonano podłóża pod posadzki w technologii posadzek pływających. Podłóże składa się z warstw: folia, styropian, szlichta cementowa. Nacięcia na posadzkach np. w miejscu otworów drzwiowych/przejsć są dylatacjami przeciwskurczowymi zapobiegającymi nieregularnym zarysowaniom posadzki i zostały wykonane zgodnie z wiedzą techniczną.

Należy pamiętać, że podkład betonowy nie może pełnić funkcji samodzielnej posadzki dlatego należy możliwie szybko wykonać podłogi docelowe niżej określonych typów np. podłogi nie związane z podłożem (np. panele lub deska barlinecka), podłogi mineralne (gres, terakota, kamień) nie wymagają żadnych dodatkowych zabiegów, wykładziny, podłogi przyklejane (deski wielkoformatowe) lub inne drewniane;

Podłóża dla podłóg przyklejanych (typ d.) wymagają gruntowania według wskazań dostawcy podłóg oraz spełnienia właściwych warunków umożliwiających położenie tego typu podłogi (np. odpowiednia wilgotność), które winien sprawdzić wykonawca docelowej podłogi.

7.1 INSTALACJE W POSADZCE

W warstwach styropianu znajdujących się pod wylewką cementową, poprowadzone są plastikowe przewody instalacji wodnej i grzewczej. W celu uniknięcia zalania należy zachować szczególną ostrożność podczas prac związanych z ingerencją w wylewkę (wierzenie, wkuwanie, itp.)

Instalacja grzewcza jest prowadzona pod wylewką na izolacji termicznej. W związku z tym, jakiegokolwiek prace naruszające wylewkę tj. podłóże pod posadzki (np. wierzenie otworów) wiąże się z niebezpieczeństwem uszkodzenia instalacji. W przypadku otrzymania orientacyjnych szkiców trasy przewodów należy przyjmować dokładność +/- 50[cm].

Przewody w lokalu prowadzone są prostopadle lub równoległe do siebie i wprowadzane są do pomieszczenia przez środek otworu drzwiowego.

W posadzce mogą też występować przewody instalacji elektrycznej dlatego należy zachować szczególną ostrożność podczas prac związanych z ingerencją w wylewkę (wierzenie, wkuwanie, itp.)

8. WYKOŃCZENIE ŚCIAN I SUFITÓW

Powierzchnie ścian to tynki gipsowe lub cementowo-wapienne. Dopuszczalne jest, z uwagi na likwidację tolerancji budowlanych występowanie tynków grubszych niż 15 mm. W pomieszczeniach, w których przewiduje się układanie na tynkach okładzin (łazienki i WC) zgodnie ze standardem wykończenia lokalu nie są zacierane ani wygładzane. Przed przystąpieniem do prac wykończeniowych (gładzie i malowanie lub samo malowanie) tynki wymagają oczyszczenia z ewentualnego pyłu i zagruntowania. W okresie eksploatacji mieszkania, mogą pojawić się zarysowania i pęknięcia tynków.

Lokal mieszkalny w stanie wykończenia znajduje się zaledwie kilka miesięcy. Wykonane tynki wymagają odpowiedniego okresu dojrzwania. W pierwszym okresie po przejęciu lokalu należy zwracać uwagę na jego wietrzenie. Winien to być proces ciągły w okresie wykonywania prac wykończeniowych oraz po ich zakończeniu. Dlatego też **malowania należy wykonywać przy zastosowaniu farb paro-przepuszczalnych**.

Ponadto na wybranych inwestycjach w narożnikach pomiędzy stropami a ściankami wewnętrznymi w lokalach (ze ścianami działowymi) mogą być wykonane nacięcia dylatacyjne tynków.

Celem wykonanych nacięć jest zapobieganie nieregularnym pęknięciom tynku powstającym w wyniku pracy stropu (ugięcia) i dociążania ścianek działowych.

Występowanie szczeliny minimalizuje zjawisko powstawania nieregularnych zarysowań na tynku jednak nie oznacza to, że jakiegokolwiek pęknięcia i zarysowania nie powstaną w trakcie użytkowania. Nacięcie dylatacyjne tynku na ścianach działowych pod stropem należy wypełnić elastyczną masą akrylową.

Podejścia prowadzone po ścianie, chronią konstrukcję budynku jak i ograniczają przenikanie dźwięków pomiędzy lokalami. Wkucie instalacji powoduje powstawanie szczelin powietrznych co skutkuje pogorszeniem izolacji akustycznej.

Zabrania się wykonywania bruzd w stropie (sufit) ze względu na bezpieczeństwo konstrukcji budynku. Zabrania się wkuwania i ukrywania w ścianie jakichkolwiek elementów przyłączy w ścianach, które są ścianami oddzielającymi sąsiednie lokale mieszkalne.

Ze względu na deweloperski stan odbioru mieszkań, w pomieszczeniach mokrych, jakim jest łazienka, przed ułożeniem płytek należy wykonać izolację przeciw wodną i przeciw wilgotnościową posadzek oraz ścian.

W łazienkach poprowadzone są przewody uziemienia. Należy połączyć je z metalowymi elementami wyposażenia takimi jak: wanna, brodzik, grzejnik, baterie.

9. WSKAZÓWKI UMEBLOWANIA

Meble przy ścianach zewnętrznych należy ustawiać w odległości ok. 2cm od ściany, aby zapewnić ruch powietrza i aby front mebla nie stał się powierzchnią wewnętrzną przegrody budowlanej zewnętrznej jaką jest ściana, gdyż to prowadzi do obniżania się temperatury powierzchni ściany, co w następstwie może sprzyjać skraplaniu się pary wodnej na powierzchni ściany, a w efekcie doprowadzić do inwazji grzyba pleśniowego.

Zabudowy pełne (od sufitu do podłogi) muszą być dobrze wentylowane - należy wykonać nawiew i odpływ powietrza.

10. DRZWI WEJŚCIOWE DO LOKALU

10.1 KONSERWACJA ORAZ EKSPLOATACJA DRZWI WEJŚCIOWYCH

- Należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę, siłowych otwarć oraz pozostawiania przedmiotów w zasięgu pracy skrzydła.
- Zabrania się zamykania drzwi (domykania drzwi do ościeżnicy) przy wysuniętych ryglach, gdyż może to spowodować uszkodzenia systemu ryglowania i zamka.
- Przestrzenie wrębowe, przyprogowe oraz otwory ryglowe chronić przed dostawaniem się do nich ciał obcych, a skrzydło i klamki przed objaniem i obciążaniem.
- Nie należy pozostawiać otwartych (uchylonych) drzwi w „przeciągach”,
- Zaleca się, aby w razie potrzeby zabezpieczyć wkładkę cylindryczną przed zabrudzeniem pyłem zaklejając taśmą (np. w czasie remontu). Otwory wkładek zamkowych chronić należy przed zapyleniem i zabrudzeniami.

Do konserwacji poszycia skrzydła drzwiowego należy używać wyłącznie łagodnych środków myjących tj. wilgotna miękka szmatka z microfibry z niewielkim dodatkiem preparatów stosowanych wyłącznie do konserwacji mebli fornirowanych. Nie wolno używać proszków, rozpuszczalników ani żadnych innych detergentów, które powodują trwałe uszkodzenia powłoki. Po wykonaniu ewentualnych czynności pielęgnacyjnych poszycia drzwiowego należy wytrzeć je do sucha.

11. GARAŻ

W domach jednorodzinnych/ lokalach o powierzchni > 120m² zlokalizowany jest garaż.

Otwieranie bramy garażowej następuje za pomocą pilota lub ręcznie (np. w przypadku przerwy w dostawie energii elektrycznej do budynku). Szczegółowa instrukcja bramy garażowej zawarta jest w dokumentacji przekazywanej wraz z innymi dokumentami przy odbiorze.

12. BALKONY, TARASY

Balustrady zewnętrzne, przegrody balkonów/tarasów wykonano z profili aluminiowych wypełnionych szkłem bezpiecznym lub profili stalowych ocynkowanych z wypełnieniem ażurowym. Profile malowane proszkowo.

Do czyszczenia elementów balkonów należy używać ciepłej wody z dodatkiem łagodnych detergentów, nie rysujących i nie agresywnych chemicznie np. płynu do mycia naczyń, mydła. Czyszczenie szyb: stosować środki ogólnie dostępne przeznaczone do szyb. Nie stosować środków szorujących.

13. OGRÓDEK PRZYDOMOWY/PODJAZD

Właściciele domów i lokali z przynależnymi ogródkami przydomowymi, posiadają wyłączność korzystania z wydzielonego terenu. Ogródki przydomowe wydzielono za pomocą ogrodzeń lub roślinności. Teren ogródka to teren płaski lub nachylony, który wykończono wg. Standardu (Zał. Nr 2 Specyfikacja techniczna i wyposażenie).

Do użytkowników ogródka należy właściwa pielęgnacja i dbałość o użytkowany teren zielony i założony trawnik. Uzyskanie zadowalającego wyglądu trawnika jest procesem długotrwałym i wymagającym szeregu zabiegów pielęgnacyjnych, wykonywanych przez Użytkownika z odpowiednią częstotliwością i w odpowiedni sposób.

Po przekazaniu ogródka przydomowego wraz z lokalem użytkownikowi, Deweloper pozostaje bez wpływu na stan przekazanego terenu ogródka oraz założonej zieleni w tym trawnika.

Należy wykonywać podstawowe zabiegi pielęgnacyjne np.: nawadnianie, koszenie, nawożenie, Nadto, na wygląd trawnika oprócz właściwej pielęgnacji, znaczący wpływ ma usytuowanie terenu ogródka od strony północnej, północno — wschodniej.

Domy i lokale z przynależnymi ogródkami wyposażono w zewnętrzny kran do podlewania. Instalacja ogródkowa to część instalacji wody zimnej przynależnej do lokalu.

Przed okresem zimowym należy wypuścić wodę z kranika zewnętrznego. Należy odczekać, aż woda w całości wypłynie z instalacji. Nie należy zamykać go na siłę.

Po zamknięciu może jeszcze przez chwile wypływać z niego woda.

Elementy naziemne (studzienki kanalizacyjne, zasuw, studzienki telekomunikacyjne i in.) podlegają ochronie technicznej — nie wolno ich zakrywać, zabudowywać itd.

14. INNE ELEMENTY - KONSERWACJA, PRZEGLĄDY

14.1 KONSERWACJA

Właściciele domów i lokali mieszkalnych zobowiązani są wykonywać podstawowe zabiegi konserwacyjne elementów i materiałów podlegających normalnemu eksploatacyjnemu zużyciu w tym elementów i materiałów zewnętrznych podlegających zużyciu i zabrudzeniom na skutek działania warunków atmosferycznych i biologicznych, a w przypadku ich uszkodzenia, należy dokonać ich wymiany lub naprawy. Dotyczy to w szczególności: uszczelek, uszczelnień, materiałów uszczelniających, fug, klejów, powłok malarskich, elewacyjnych itp.

14.2 PRZEGLĄDY TECHNICZNE, SERWISY, ZALECENIA

Właściciele domów i lokali mieszkalnych mają obowiązek kontroli okresowej budynku, w tym co najmniej raz w roku należy przeprowadzać przegląd kotłów gazowych, instalacji gazowej oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) oraz raz na pięć lat należy przeprowadzić kompleksowy przegląd instalacji elektrycznych (pomiary ochronne).

UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO

Rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego

Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić:

- po zawiadomieniu właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej o zakończeniu budowy. Jeżeli ten organ w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu, w drodze decyzji, lub
- po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie w drodze decyzji wydanej przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, zależnie od wymagania określonego w pozwoleniu na budowę, lub w stosownej decyzji właściwego organu wydanej w trakcie procesu budowlanego. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie jest wymagana również w przypadku przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Odbiór przedmiotu umowy (mieszkania, obiektu) nie jest początkiem użytkowania obiektu budowlanego w rozumieniu prawa budowlanego — jest przekazaniem rzeczy (mieszkania, obiektu). Odbiór przedmiotu umowy jest natomiast rozpoczęciem korzystania z rzeczy. Korzystanie z przekazanej rzeczy (mieszkania, obiektu) niezgodne z niniejszą instrukcją użytkowania, a powodujące uszkodzenia elementów budynku i/lub ich degradacja zwalnia sprzedawcę od odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

Wytyczne ogólne do użytkowania obiektu budowlanego

Obiekt budowlany należy użytkować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu. Przeznaczenie obiektu określa projekt architektoniczno-budowlany w opisie technicznym oraz standard (Specyfikacja techniczna).

Projekt ten określa w szczególności:

- rozwiązania wyposażenia b u d o w l a n o - i n s t a l a c y j n e g o (instalacje sanitarne, grzewcze, wentylacyjne i inne), a także powiązania wszystkich instalacji obiektu z sieciami zewnętrznym;
- charakterystykę energetyczną obiektu, w tym parametry urządzeń mających wpływ na gospodarkę cieplną (urządzenia grzewcze, charakterystyka wentylacji);

Obiekt budowlany powinien być użytkowany zgodnie z założeniami projektowymi. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców powinny być utrzymane w stanie technicznym, higieniczno-sanitarnym i estetycznym zapewniającym spełnia nie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku.

Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- Zachowanie wymogów bezpieczeństwa.
- Utrzymanie wymaganego stanu technicznego.
- Utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami.
- Prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń w tym obiekcie/lokalu.

Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien być zgodny z założeniami projektu oraz instrukcjami użytkowania tych instalacji.

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga pozwolenia właściwego organu. Zmianą sposobu użytkowania jest również, między innymi, podjęcie albo zaniechanie działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, warunki zdrowotne, higieniczno-sanitarne, bądź wielkość lub układ obciążeń.

Sposób użytkowania instalacji i urządzeń

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- zapewnić ochronę przed ich uszkodzeniem;
- wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane w instrukcji użytkowania;
- likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, natychmiast po ich pojawieniu się;
- NIEZWŁOCZNIE zawiadomić odpowiednie służby techniczne o wszelkich awariach lub uszkodzeniach instalacji w szczególności tych, które mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo lub uszkodzenie mieszkania właściciela, mieszkań sąsiednich i częściach wspólnych budynku.

WARUNKI UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH

Podstawowe parametry cieplne- wilgotnościowe

Budynki mieszkalne są zaprojektowane przy założeniu warunków określonych w obowiązujących przepisach i Polskich Normach. Zatem instalacja i urządzenia służące ogrzewaniu budynku i mieszkań zostały dobrane w taki sposób aby umożliwić użytkownikom uzyskanie w poszczególnych pomieszczeniach odpowiednich (niżej wymienionych) temperatur wewnętrznych podczas panowania na zewnątrz budynku temperatury o wartości nie niższej niż -16°C.:

- temperatura obliczeniowa zewnętrzna (dla strefy I — pas nadmorski) - 16⁰ C;
- temperatura obliczeniowa pokoi mieszkalnych, przedpokoi, kuchni i WC + 20⁰ C;
- temperatura obliczeniowa łazienek + 24⁰ C;
- obliczeniowa wilgotność względna powietrza w mieszkaniu 55%;
- strumień powietrza wentylacyjnego usuwanego z pomieszczeń wg normy wentylacyjnej.

Rzeczywiste temperatury w pomieszczeniach budynków mieszkalnych mogą odbiegać od normowych o wartość $\pm 1^{\circ}\text{C}$ (przy automatycznej regulacji temperatury) oraz o $\pm 2^{\circ}\text{C}$ w pozostałych przypadkach.

W przypadku wystąpienia temperatur zewnętrznych niższych niż założono w projekcie na podstawie norm, może zaistnieć konieczność, dla zachowania właściwej temperatury wewnętrznej, dogrzewania pomieszczeń urządzeniami dodatkowymi. W przypadku niezachowania przez użytkownika parametrów cieplno-wilgotnościowych powietrza wewnętrznego, założonych przy projektowaniu, przez dłuższy okres, obiekt może nie spełniać wymagań podstawowych, zwłaszcza w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz oszczędności energii.

Powyższa sytuacja może nastąpić w szczególnych przypadkach:

- Ograniczenia wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniach,

- Nadmiernej wymiany powietrza w wyniku np. zainstalowania mechanicznych okapów kuchennych,
- Wychłodzenia pomieszczeń.

UGIĘCIA, PRZEMIESZCZENIA I ZARYSOWANIA

Polskie Normy określają dopuszczalne ugięcia i zarysowania stropów i ścian, a warunki techniczne określają, że „warunki bezpieczeństwa konstrukcji (...) uznaje się za spełnione, jeżeli konstrukcja ta odpowiada Polskim Normom projektowania i obliczania konstrukcji”. Zjawiska te pojawiają się już w trakcie realizacji obiektu i mogą występować w stopniu zauważalnym jeszcze w początkowym okresie eksploatacji budynku. Normy dopuszczają np. ugięcie stropu żelbetowego do 1/200 jego rozpiętości obliczeniowej, osiadanie fundamentów do 8 [cm], a zarysowania o rozwarciu do 0,3 [mm]. Każdy jednak przypadek odkształceń, ugięć i zarysowań należy poddać ocenie osobie posiadającej uprawnienia budowlane w zakresie badania i oceny stanu technicznego budynków.

Rozszerzoną Informację w zakresie gwarancyjnych napraw pęknięć przez Dewelopera zawarto w „Informacji Technicznej” dołączonej do karty gwarancyjnej Lokalu wydanej wraz z niniejszą instrukcją i protokołem.

INFORMACJA TECHNICZNA

DOTYCZY:

- 1. PRAC ADAPTACYJNYCH RELIZOWANYCH W ZAKRESIE INSTALACJI WODNOKANALIZACYJNYCH I CENTRALNEGO OGRZEWANIA W PRZEKAZANYCH LOKALACH.**
- 2. POWSTAWANIA ZAWILGOCENIA ŚCIAN I POSADZEK W ZREALIZOWANYM BUDYNKU, KTÓRE MOGĄ POJAWIĆ SIĘ W PIERWSZYM OKRESIE EKSPLOATACJI BUDYNKU W SPECYFICZNYCH OKOLICZNOŚCIACH DUŻEJ WILGOTNOŚCI POWIETRZA I WYSOKIEJ TEMPERATURY OTOCZENIA.**
- 3. POWSTAWANIA RYS SKURCZOWYCH NA TYNKACH W REALIZOWANYM OBIEKCIE, KTÓRE MOGĄ POJAWIĆ SIĘ W PIERWSZYM OKRESIE EKSPLOATACJI BUDYNKU.**

1

W trosce o Państwa komfort i bezpieczeństwo Państwa majątku informujemy, że po zakończeniu wszelkich prac w zakresie modyfikacji instalacji, w których płynie woda, należy wykonać tzw. próbę ciśnieniową.

Próbie taką należy wyegzekwować na firmie lub fachowcach, którzy wykonują modyfikację instalacji, lub zlecić indywidualnie. Badanie to powinno być potwierdzone protokołem.

Próba ciśnieniowa potwierdzi szczelność instalacji po jej modyfikacji, dzięki czemu unikną Państwo przykrej i kosztownej sytuacji, w której nieszczelna instalacja może doprowadzić do zalania Państwa mieszkania.

Przy okazji przypominamy, że przy zawieraniu umowy ubezpieczenia mieszkania warto zwrócić uwagę na zakres ubezpieczenia i wybrać produkt obejmujący również ryzyko związane z zalaniem lokalu oraz zakupić ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

2

W odpowiedzi na często zadawane przez naszych Klientów pytania dotyczące zaobserwowanego zjawiska mokrych posadzek i ścian chcemy wyjaśnić przyczyny i podłoże występowania takiego zjawiska.

Obserwowana sytuacja to intensywne, naturalne zjawisko kondensacji pary wodnej na zimnych przegrodach budowlanych widoczne na zewnętrznych powierzchniach ścian oraz posadzkach budynku. Para wodna zawarta w ciepłym i wilgotnym powietrzu dostająca się do zewnątrz przez otwierane drzwi, bramy garażowe oraz system wentylacji, wskutek ochłodzenia osiąga stan nasycenia, tzw. temperaturę „punktu rosy” i wykrapla się na przegrodach. Takie samo zjawisko obserwujemy np. podczas gorącej kąpieli, gdy w łazience zaparuje zimne lustro lub wyjmujemy schłodzoną butelkę z lodówki w upalny dzień. Szczególną intensywność kondensacji pary wodnej obserwujemy w każdym z nowo wybudowanym budynku, szczególnie w pierwszych sezonach letnich, świeżo po wykonanych pracach remontowych i wykończeniowych. Jest to zjawisko wynikające z technologii budowy. Zjawisko intensyfikuje się wraz ze wzrostem temperatury i wilgotności powietrza zewnętrznego. Z doświadczenia wiemy, że po pierwszych latach użytkowania wykraplanie ustępuje, budynek się wygrzewa i osusza z wilgoci technologicznej, a elementy żelbetowe ocieplają się do temperatury zewnętrznej.

Paradoksalnie wbrew oczekiwaniom letnie upały, czy jesienne ciepłe dni, sprzyjają intensywniejszemu wykraplaniu pary i dlatego przy takiej pogodzie intensywne przewietrzanie pomieszczeń nie jest pożądane, gdyż przynosi skutek odwrotny do zamierzonego. Wtłaczanie do budynku ciepłych mas powietrza o dużej wilgotności wzmaga kondensację pary wodnej.

Trzeba nadmienić, że jest to zjawisko niemożliwe do wyeliminowania podczas realizacji budynku ale również podczas prowadzenia prac wykończeniowych. Dopiero po pewnym czasie - kiedy lokal zostanie odpowiednio osuszony, zasiedlony oraz prawidłowo ogrzewany i wentylowany - zjawisko samoistnie ustąpi.

Dlatego zalecamy by podczas prowadzenia prac wykończeniowych i w pierwszym okresie po zasiedleniu doraźnie użyć urządzenia do osuszania eliminującego nadmiar wilgotności.

Mamy nadzieję, że w sposób jasny i przejrzysty udało nam się wyjaśnić przyczyny zjawiska kondensacji pary wodnej.

3

W odpowiedzi na często zadawane przez naszych Klientów pytania dotyczące powstawania rys na tynkach wewnętrznych przedstawiamy poniżej kilka informacji wyjaśniających przyczyny powstawania tego zjawiska oraz sposobów postępowania w wypadku, kiedy rysy pojawiają się w lokalu już przez Państwa odebrany.

Rysy skurczowe i mini pęknięcia są powszechnym i częstym zjawiskiem występującym w nowym budownictwie, gdyż powstają one na skutek:

- pracy budynku po wniesieniu obciążeń użytkowych - po zasiedleniu przez Właścicieli i wyposażenia budynku w sprzęty, następuję naturalne dopuszczalne ugięcie elementów konstrukcji, a zwłaszcza stropów
- naturalnego i dopuszczalnego w projekcie budowlanym osiadania budynku w wyniku obciążenia gruntu ciężarem budowli wraz z wzrastającym obciążeniem użytkowym (grunt minimalnie ulega ściśnięciu co wywołuje występowanie dodatkowych sił oddziaływających na konstrukcje i jej przemieszczanie, które objawia się rysami i mini pęknięciami.

oraz

- osuszania zarówno z wilgoci technologicznej zawartej w materiałach jak i pary kondensującej się w trakcie realizacji budowli Zjawisko to szczególnie uwidacznia się w okresie pierwszego sezonu grzewczego i jest wyłącznie związane z cechami fizycznymi materiałów służących do wykonania budynku i jego elementów.

Trzeba nadmienić, że są to zjawiska złożone i trudne do wyeliminowania podczas realizacji budynku. Dopiero po pewnym czasie - kiedy budynek zostanie zasiedlony, osuszony i przestanie osiadać, zalecanym jest przystąpienie do eliminacji tych zarysowań. Rysy powszechnie są uznawane za wady nieistotne, ponieważ nie wpływają na użytkowanie lokalu. Jednak Spartan Jaworowe Wzgórze, pragnąc maksymalnego zadowolenia swoich Klientów, naprawi ww. rysy i minipęknięcia w pierwszym roku od zasiedlenia. O zasadach eliminacji tych rys informujemy wszystkich Klientów w karcie gwarancyjnej, jak również przekazujemy informacje ustnie w trakcie realizacji procedury odbiorowej lokali.

RĘKOJMIA I GWARANCJA

SZCZEGÓLNE UREGULOWANIA Z TYTUŁU RĘKOJMI ZA WADY I GWARANCJI JAKOŚCI

§1

1. Termin obowiązywania gwarancji jakości domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego oraz budynku, w którym lokal ten się znajduje, wynosi 12 miesięcy, z zastrzeżeniem **§1 ust. od 2 do 6**.

Może dotyczyć to w szczególności:

- a) instalacji sanitarnej, ciepłej, gazowej, elektrycznej
 - b) wykończenia ścian, sufitów i podłóg
 - c) elementów wyposażenia lokalu
 - d) obróbek blacharskich
 - e) stolarki okiennej i drzwiowej
 - f) instalacji i osprzętu sygnalizacji i RTV
 - g) maszyn, urządzeń i instalacji przemysłowych
 - h) bram garażowych ze sterowaniem
 - i) elementów ślusarskich wraz z ich wykończeniem
 - j) urządzenia terenu, elementów małej architektury.
2. Termin obowiązywania gwarancji jakości
- wynosi 36 miesięcy w zakresie:
 - elementów konstrukcji ścian i stropów budynku
 - konstrukcji i pokrycia dachu.
3. Bieg terminów, o których mowa w **§1 ust. 1 i 2** liczony jest:
- dla elementów budowlanych domów jednorodzinnych, lokali mieszkalnych lub użytkowych, od dnia protokolarnego odbioru (**Protokół Zdawczo-Odbiorczy**) lokalu przez **Nabywcę**
 - dla części wspólnych budynku nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez współwłaścicieli, od daty dopuszczenia do użytkowania budynku lub jego części przez właściwy organ nadzoru architektoniczno-budowlanego.
4. Z zakresu rękojmi za wady i gwarancji jakości wykluczeniu podlegają:
- materiały i prace wprowadzone do wykończenia lokalu bezpośrednio we własnym zakresie przez **Nabywcę**,
 - zieleni, w tym trawniki.
5. Elementy wyposażenia domu jednorodzinnego, lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego oraz pomieszczeń wspólnych objęte są gwarancją na zasadach określonych w karcie gwarancyjnej wytwórcy danej rzeczy.
6. W przypadku otrzymania przez **Dewelopera** karty gwarancyjnej dla określonego elementu wyposażenia, **Deweloper** przekazuje **Nabywcy** kartę gwarancyjną z chwilą dokonania przez niego odbioru lokalu lub w zakresie części wspólnych – Zarządcy (Administratorowi).

§2

1. **Deweloper** ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji oraz rękojmi za wady tylko wtedy, gdy wada powstała z przyczyny tkwiącej w rzeczy sprzedanej.
- Gwarancja i rękojmia nie obejmują elementów, które na skutek użytkowania ich zgodnie z przeznaczeniem w sposób określony w Ogólnej Instrukcji Użytkowania Budynku, lub zgodnie z wymaganiami branżowymi, uległy normalnemu eksploatacyjnemu zużyciu lub które na skutek prawidłowej pracy mechanicznej elementów nośnych uległy zarysowaniu, a także uległy zużyciu na skutek działania warunków atmosferycznych. Dotyczy to w szczególności:
- włoskowatych zarysowań tynków i zaakrylowanych styków sufit-ściana,
 - pęknięć i odspojenia warstw wykończeniowych na połączeniach elementów składowych przegród budowlanych,
 - pęknięć i odspojenia warstw wykończeniowych na połączeniach elementów składowych przegród budowlanych powstałych w wyniku osiadania Budynku, lub w wyniku naturalnych obciążeń konstrukcji spowodowanych warunkami pogodowymi,
 - uszczelek, uszczelnień, materiałów uszczelniających, fug, klejów itp.
2. **Nabywca** traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości, jeżeli wada wynika na skutek:
- Działania siły wyższej,
 - nieprzestrzegania zaleceń producenta,
 - nieprzestrzegania zaleceń zwartych w Ogólnej Instrukcji Użytkowania Budynku,
 - użytkowania budynku/domu/lokalu niezgodnie z przeznaczeniem,
 - zabiegów konserwacyjnych, kontrolnych i regulacyjnych wynikłych z eksploatacji,
 - nie zabezpieczenia lub natychmiastowego nie zgłoszenia do **Dewelopera** wszelkich zmian w elementach budynku, powstałych w wyniku oddziaływania niekorzystnych warunków atmosferycznych,
 - ukrytych wad materiałowych powodujących zmiany w strukturze, formie, wyglądzie, itp. elementów budynku, jeśli zmiany te mogły mieć wpływ na sprawne funkcjonowanie oraz mogły spowodować dalsze uszkodzenia pełnowartościowych i sprawnie funkcjonujących elementów budynku,

- elementów, bądź części, które uległy zużyciu eksploatacyjnemu zgodnie z certyfikatami wystawionymi przez ich producentów,
- uszkodzeń powstałych w wyniku: włamania, kradzieży, pożaru, powodzi, zalania lokalu itp., działania czynników zewnętrznych lub atmosferycznych np. grad, wichura, wyładowania atmosferyczne itp., zanieczyszczenia przemysłowe, czynniki chemiczne agresywne, używania niewłaściwych materiałów eksploatacyjnych lub środków czyszczących, uszkodzeń mechanicznych,
- zabrudzeń, nalotów i zanieczyszczeń elementów takich jak dach, kostka brukowa, powłoki malarskie, elewacja itp., powstałych w wyniku oddziaływania czynników zewnętrznych (atmosferycznych i biologicznych),
- jeżeli budynek/dom/lokal uległ uszkodzeniu z przyczyn, które nie tkwiły w sprzedanym Lokalu,
- nie udostępnienia lokalu dla przeprowadzenia przez **Dewelopera** lub wykonawcę przeglądu i regulacji elementów wyposażenia lokalu w terminie określonym i podawanym do wiadomości przez Dewelopera lub Zarządcę (Administradora),
- nieprawidłowej eksploatacji, zwłaszcza dopuszczania do zawilgocenia na skutek braku ogrzewania, braku wietrzenia pomieszczeń, nieprawidłowego wietrzenia lub w przypadku nie zasiedlenia lokalu,
- zwykłego używania się lub starzenia wszelkiego rodzaju: powłok malarskich, elewacyjnych, lakierniczych, uszczelek, uszczelnień, materiałów uszczelniających, fug, klejów, itp.,
- wystąpienie jakichkolwiek uszkodzeń spowodowanych przez zaniedbanie, niewłaściwe użytkowanie, obsługę lub konserwację, w szczególności w przypadku dokonania nawierceń stropu, podłogi, lub elementów konstrukcyjnych budynku, gdy nie wynika to z działań, za które odpowiada Deweloper/Gwarant,
- ograniczenia działania wentylacji grawitacyjnej opisanej w Ogólnej Instrukcji Użytkowania Budynku,
- uszkodzeń jakichkolwiek elementów, które nie były objęte umową łączącą Nabywcę i Gwaranta w wyniku której niniejsza Karta została wydana, bądź nie były wykonane przez Dewelopera,
- modyfikacji elementów przez użytkownika oraz samodzielnych napraw i modernizacji,
- uszkodzeń mechanicznych oraz działania czynników chemicznych i termicznych,
- Dokonania przeróbek lub zmian technicznych w częściach wspólnych budynku lub Lokalu; zapis ten dotyczy sytuacji, gdy usterka/wada wynika z powyższej przeróbki lub zmiany technicznej,
- nieprzestrzegania wykonywania i dokumentowania przeglądów, serwisu i konserwacji urządzeń oraz elementów budynku, których wykaz stanowi załącznik do Protokołu Zdawczo-Odbiorczego budynku lub lokalu mieszkalnego, w tym przekazanych przez **Dewelopera** w administrowanie,
- używania niewłaściwych materiałów eksploatacyjnych lub środków czyszczących,
- uszkodzeń elementów i części Budynku, Lokalu mieszkalnego oraz nieruchomości i części wspólnych, do których doszło w związku z wykonywaniem prac przez osoby, za które nie odpowiada Deweloper,
- nieprzestrzegania zaleceń zawartych w Ogólnej Instrukcji Użytkowania Budynku stanowiącej załącznik do Protokołu Zdawczo-Odbiorczego.

§3

Wydanie lokalu **Nabywcy** potwierdza sporządzony między Stronami na tę okoliczność Protokół Zdawczo-Odbiorczy (Protokół). Protokół stanowi dowód wykonania przedmiotu umowy przez **Dewelopera** i przyjęcia przez **Nabywcę** lokalu oraz potwierdzenia, że lokal został mu wydany w stanie wolnym od wad istotnych. 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. **Nabywca** winien zbadać przy dokonywaniu odbioru zgodność wykonania i kompletność wyposażenia przyjmowanego przez siebie lokalu z warunkami umowy i w razie wykrycia wad zgłosić je do protokołu pod rygorem utraty uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji.

§4

1. W przypadku ujawnienia się w okresie obowiązywania gwarancji wad ukrytych lokalu, których to wad nie można było stwierdzić w trakcie dokonywania odbioru **Nabywca** zobowiązany jest taką wadę zgłosić **Deweloperowi** na piśmie nie później niż przed upływem 7 dni od jej wykrycia. Brak zgłoszenia w powyższym terminie powoduje utratę uprawnień z tytułu gwarancji.
2. Jeżeli wada dotyczy elementów wyposażenia opisanych w **§1 ust.6**, **Nabywca** wykonuje uprawnienia z tytułu gwarancji dokonując zgłoszenia wady bezpośrednio wytwórcy lub wykonawcy, który gwarancji udzielił.

§5

1. W razie zgłoszenia przez **Nabywcę** wady lokalu lub budynku w terminie i w sposób określony wyżej w **§4 ust.1**, **Deweloper** jest zobowiązany do usunięcia wady poprzez dokonanie odpowiedniej naprawy albo poprzez wymianę wadliwego elementu na wolny od wad. **Deweloper** wyznacza sposób i termin usunięcia wady.
2. Usunięcie wady potwierdzone zostaje protokolarnie.

§6

W zakresie nieuregulowanym w niniejszym dokumencie stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego o rękojmi i gwarancji (ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny).

ZASADY WPROWADZANIA ZMIAN W ZAKRESIE ARANŻACJI I WYKOŃCZENIA DOMU JEDNORODZINNEGO LUB LOKALU MIESZKALNEGO

1. Po zawarciu Umowy Deweloperskiej Nabywcy przysługuje możliwość wprowadzenia zmian dopuszczalnych ze względów technicznych i formalnych w zakresie i na zasadach opisanych poniżej. Dopuszczalne zmiany:
 - a) zmiany podziału architektonicznego parteru i piętra – zgodnie z projektami aranżacji przedstawionymi przez dewelopera dla danej inwestycji – inne zmiany podziału architektonicznego niedopuszczalne,
 - b) zamówienie wyposażenia dodatkowego w ramach oferty/karty dopłat i upustów proponowanej przez Dewelopera.
2. Deweloper zastrzega, iż z uwagi na bezpieczeństwo obiektu, obowiązki gwarancyjne i prawo budowlane nie przyjmie od Nabywców zleceń na jakiegokolwiek zmiany dotyczące:
 - a) elementów architektury zewnętrznej (stolarka otworowa., tj. okna, drzwi, bramy garażowe, balustrady, , elewacje, zagospodarowanie działki w tym usytuowania elementów osiedlowej małej architektury itp.),
 - b) elementów konstrukcyjnych w tym m.in. usytuowanie pionów wod.-kan., pionów c.o., przewodów wentylacyjnych, urządzeń, rodzaju materiałów na podłoża,
 - c) instalacji niewymienionych w Karcie Dopłat.
3. Deweloper zastrzega, iż Nabywca nie może zrezygnować z następujących materiałów i prac stanowiących wyposażenie lokali:
 - a) elementów wykonywanych na mokro, tj. tynków, podłoży pod posadzki i posadzek betonowych,
 - b) instalacji elektrycznej, instalacji wod.-kan., c.o. i gazowej,
 - c) wykończenia miejsc postojowych, podjazdów i chodników,
 - d) zmiany kolorów elewacji oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) zmian nie wycenionych i uwzględnionych w karcie dopłat i upustów.
4. Tryb wnoszenia zmian i rezygnacji:
 - a) Deweloper w zależności od Inwestycji lub zaawansowania prac na danej inwestycji zastrzega sobie prawo do odrzucenia możliwości wprowadzania zmian aranżacyjnych,
 - b) Zmiany w zakresie aranżacji lokalu mieszkalnego dokonywane są po uzgodnieniu warunków technicznych, cenowych i terminowych przez Nabywcę wyłącznie za zgodą wyznaczonego Pełnomocnika Dewelopera,
 - c) Deweloper przekazuje Nabywcy termin uzgodnień zmian w zakresie aranżacji i wyposażenia lokalu,
 - d) W przypadku, gdy w terminie określonym powyżej:
 - Nabywca nie stawi się na spotkanie aranżacyjne,
 - Nabywca nie wyrazi zgody na zmiany uzgodnione z wyznaczonym przez Dewelopera Pełnomocnikiem,
 - Nabywca nie zgodzi się na wyliczoną cenę zmian aranżacyjnych,Deweloper wykona lokal zgodnie ze Specyfikacją Techniczną.
 - e) Uzgodnienia aranżacyjne mogą być dokonane przez wyznaczonego przez Dewelopera Pełnomocnika w biurze Dewelopera i w godzinach uzgodnionych przez Dewelopera. (Zaleca się Nabywcy uprzednie przygotowanie się do spotkania i rozważenie zakładanej aranżacji i prac dodatkowych, o które będzie wnioskował do wrysowania w projekcie lokalu przez wyznaczonego Pełnomocnika.) Uzgodnione i potwierdzone zmiany nieistotne w zakresie założonym w Karcie Dopłat zostaną naniesione przez Pełnomocnika na rzutach architektonicznych projektu lokalu kolorem czerwonym wraz z numerem lokalu, numerem budynku, nr. Działki oraz opatrzone datą uzgodnienia i podpisami Pełnomocnika i Nabywcy,
 - f) czas spotkania aranżacyjnego z wyznaczonym przez Dewelopera Pełnomocnikiem nie może być dłuższy niż 2h,
 - g) Ew. zmiany naniesione w na rzutach muszą zostać zaakceptowane i podpisane przez Nabywcę oraz podpisane przez Pełnomocnika,
 - h) w przypadku, gdy nabywca nie akceptuje wyceny zmian aranżacyjnych wyliczonych na podstawie Karty Dopłat lub wyceny indywidualnej, uzgodnione zmiany nie zostaną wprowadzone,
 - i) Na wniosek Nabywcy i **wyłącznie za zgodą Dewelopera**, o ile stopień zaawansowania robót na to pozwala, Deweloper może zaaranżować 1 dodatkowe spotkanie aranżacyjne wyznaczonego Pełnomocnika z Nabywcą, na zasadach opisanych powyżej i za dodatkową opłatą w wys. 500zł za 2h,
 - j) W uzasadnionych przypadkach Pełnomocnik Dewelopera może przyjąć do realizacji, za dodatkową opłatą manipulacyjną w wysokości wskazanej przez Dewelopera, zlecenie lub zamówienie zgłoszone przez Nabywcę po upływie wyznaczonego terminu, jeżeli na danym etapie realizacji inwestycji będzie to możliwe do wykonania. Za wynikające stąd ewentualne opóźnienie w oddaniu lokalu Deweloper nie poniesie odpowiedzialności,
 - k) Wszelkie ustalenia w zakresie zmian aranżacyjnych, w tym ustalenia finansowe i terminowe, dokonywane będą w formie pisemnej, z zastrzeżeniem innych zapisów niniejszych zasad i Umowy Deweloperskiej.
 - l) Deweloper zastrzega sobie prawo do niewykonania uzgodnionych zmian aranżacyjnych, które mogą przyczynić się do znaczącego wydłużenia procesu inwestycyjnego oraz zmian niewycenionych w Karcie Dopłat.
5. Wszelkie zgłoszenia ustne, telefoniczne dokonane przez Nabywcę a niezgodne z zasadami wprowadzania zmian w zakresie aranżacji, a nie potwierdzone pisemnie przez wymienione powyżej strony, nie będą respektowane przez Dewelopera.
6. Terminy realizacji:

- a) Wykonanie lokalu mieszkalnego zgodnie ze specyfikacją Techniczną nastąpi w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
 - b) Deweloper zastrzega, że zamówienia dot. zmian aranżacyjnych lub wyposażenia lokalu określone powyżej w ust.4, mogą stanowić podstawę opóźnienia terminu gotowości do wydania lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności nieruchomości do 60 dni, na co Nabywca wyraża zgodę.
7. Potwierdzeniem prawidłowego wykonania uzgodnionych prac aranżacyjnych jest protokół zdawczo-odbiorczy lokalu/budynku opatrzony podpisami Nabywcy i Dewelopera.
 8. Rozliczenie zmian w stosunku do Specyfikacji Technicznej, wysokości oraz wartości zlecenia dokonuje wyznaczony przez Dewelopera Pełnomocnik w oparciu o Kartę Dopłat. Nabywca zobowiązany jest zapłacić za uzgodnione prace aranżacyjne w ciągu 14 dni od dnia uzgodnienia ceny. Deweloper zastrzega, iż brak zapłaty za uzgodnione prace aranżacyjne, może spowodować odstąpienie dewelopera od wykonania i wprowadzenia uzgodnionych prac aranżacyjnych.
 9. Nabywca został poinformowany, iż zmiany w zakresie aranżacji na etapie budowy mogą spowodować przesunięcie terminu oddania inwestycji.

USTALENIA ORGANIZACYJNO-PORZĄDKOWE

1. W zakresie koordynacji spraw dotyczących przedmiotowej umowy, Nabywcy z ramienia Dewelopera wskazana zostanie osoba Pełnomocnika.
2. W celu zapewnienia bezpieczeństwa Nabywcy wizytującemu budowę ustala się, że:
 - a) Deweloper zapewni jedną wizytację w terminie uzgodnionym i wyznaczonym przez Dewelopera, lecz ze względu na bezpieczeństwo placu budowy nie wcześniej jednak niż na etapie realizowania prac stanu surowego zamkniętego budynku,
 - b) **Wstęp na teren budowy, poza wyznaczonym terminem i bez zezwolenia Dewelopera jest zabroniony.**
 - c) W czasie odwiedzin na budowie Nabywca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów szczegółowych dotyczących BHP i p.poż. wymaganych dla budów.
 - d) Możliwe są dodatkowe wizytacje na budowie, o ile harmonogram budowy oraz stopień zaawansowania prac na to pozwala. Dodatkowe spotkanie aranżacyjne jest możliwe na życzenie klienta i za zgodą Dewelopera w uprzednio uzgodnionym przez strony terminie w cenie 500 PLN za spotkanie (max.2h), na co zostanie wystawiona faktura VAT.
3. Deweloper może się warunkowo zgodzić na uzgodnione zmiany aranżacyjne przed zawarciem Umowy Deweloperskiej, na zasadach opisanych w niniejszym załączniku oraz na warunkach opisanych poniżej:
 - a) Deweloper może zaaranżować 1 spotkanie aranżacyjne Nabywcy (Rezerwującym) z Pełnomocnikiem na zasadach opisanych powyżej i za dodatkową opłatą w wys. 500zł za 2h,
 - b) po zapłaceniu uzgodnionej ceny za prace aranżacyjne przed ich rozpoczęciem.

W przypadku nie zawarcia przez strony Umowy Deweloperskiej, Nabywcy (Rezerwującemu) nie przysługuje prawo do żądania zwrotu za uzgodnione i opłacone spotkania, uzgodnienia, i prace dodatkowe, na co Nabywca (Rezerwujący) wyraża zgodę.

Dane Pełnomocnika:

Imię i nazwisko

Telefon

Adres e-mail

DEVELOPER

NABYWCA

Spis treści	
Załącznik nr 1.....	1
PROSPEKT INFORMACYJNY	1
Załącznik nr 1.1: RZUTY BUDYNKU I LOKALI.....	18
Załącznik nr 1.2: PLAN ZAGOSPODAROWANIA INWESTYCJI.....	20
Załącznik nr 1.3: WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ	21
Załącznik nr 2.....	41
SPECYFIKACJA TECHNICZNA I WYPOSAŻENIE.....	41
Załącznik nr 3.....	44
WARUNKI TECZNICZNE ODBIORU DOMÓW JEDNORODZINNYCH, DOMÓW W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ I LOKALI MIESZKALNYCH	44
Załącznik nr 4.....	47
OGÓLNA INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA BUDYNKU	47
Załącznik nr 5.....	61
RĘKOJMIA I GWARANCJA.....	61
Załącznik nr 6.....	63
ZASADY WPROWADZANIA ZMIAN W ZAKRESIE ARANŻACJI I WYKOŃCZENIA DOMU JEDNORODZINNEGO LUB LOKALU MIESZKALNEGO.....	63