

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MS Project Sp. z o.o. NIP: 5060118179 KRS: 0000767067	
Adres	ul. Aleksandra Prystora 4/51 02-497 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP: 5060118179	REGON: 382345409
Numer telefonu	663 363 753	
Adres poczty elektronicznej	biuro@msproject.eu	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	https://deweloper.msproject.eu/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, wraz z urządzeniami budowlanymi – Etap I	
Adres	ul. Migdałowa, 05-090 Łady
Data rozpoczęcia	04.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.09.2023

Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, wraz z urządzeniami budowlanymi – Etap II	
Adres	ul. Migdałowa, 05-090 Łady
Data rozpoczęcia	10.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.07.2024
Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z infrastrukturą techniczną	
Adres	ul. 6 Sierpnia 13, 05-090 Słomin
Data rozpoczęcia	05.2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27.05.2025
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Modrzewiowa Działki o nr ew. 834, 835/1, obr. Wiązowna Kościelna, Wiązowna, 05-462 Wiązowna
Numer księgi wieczystej	WA1O/00089126/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Nie dotyczy

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

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

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wydano decyzję o warunkach zabudowy WPP.6730.202.2024.ANG z dnia 13.05.2024.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy (brak MPZP)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy (brak MPZP)

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

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

dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy (brak MPZP)
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy (brak MPZP)
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej – 12,0 m z tolerancją +/- 20% (od 9,6 m do 14,4 m) dla każdego budynku; Geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych od 2o do 12o, wysokość w kalenicy głównej do 8,8 m; Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do okapu lub gzymsu do 7,7 m. Dopuszcza się zaprojektowanie szczytów, lukarn, facjatek lub wykuszy wystających ponad wymaganą wysokość. W przypadku lokalizacji budynków z dachem płaskim, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 8,8 m.
	forma architektoniczna	Budynki o zwartej bryle, z dachem płaskim
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy – odległość nie mniejsza niż 8,0 m od granicy działki drogowej 387, ul. Modrzewiowa. Teren inwestycji zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych (część działki 137/8), zatem przy lokalizowaniu zabudowy uwzględniono przepisy odrębne dotyczące odległości budynków od lasów.
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości zabudowy – 28,7%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Wyklucza się lokalizowanie obiektów, których uciążliwość dla środowiska wykraczałaby poza granice własnej działki oraz podejmowania działalności gospodarczej, mogącej powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego. Teren inwestycji położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego Rozporządzeniem

	Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870). Przy planowaniu i realizacji zamierzenia należy stosować przepisy ww. rozporządzenia, w szczególności przepisy związane z ochroną zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, lokalizacja obiektów budowlanych względem brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Wiązowna
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej: do drogi gminnej nr 270819W (ul. Duchnowska – dz. nr ew. 383) poprzez drogę powszechnego korzystania będącą we własności Gminy Wiązowna dz. ew. nr 387 (ul. Modrzewiowa) . Parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników – minimum 2 miejsca postojowe (uwzględniając garaż) dla własnych potrzeb na jeden lokal mieszkalny
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Odprowadzenie ścieków: do gminnej sieci kanalizacyjnej; Zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej; Zaopatrzenie w energię elektryczną: na warunkach uzgodnionych z PGE; Wody opadowe należy odprowadzać na własny teren; Z odpadami należy postępować zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Wiązowna.
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna wymagana powierzchnia biologicznie czynna – 55%
nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy (brak danych w decyzji o warunkach zabudowy)

	wysokość zabudowy	8,8 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z przyjętymi planami brak inwestycji znaczących. Tereny w obrębie 1 km w MPZP to tereny usług kultu religijnego, tereny cmentarzy, lasów oraz zieleni niskiej. Szczegółowe informacje dostępne na https://bip.wiazowna.pl
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak inwestycji znaczących
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak inwestycji znaczących

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

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	Planowane i realizowane inwestycje (wnioski o wydanie pozwolenia na budowę, wydane pozwolenia, zgłoszenia, na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane): Wyszukiwarka publiczna Rejestru Wydanych Decyzji i Zezwoleń http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/	
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*

Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Otwockiego nr 686 z dnia 19.07.2024 r. (znak AB.6740.675.2024.JBN)
--	---

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

* Niepotrzebne skreślić.

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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcie prac budowlanych: 07.2025 roku zakończenie prac budowlanych: 03.2027 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków w II etapie	8
	Liczba budynków w II etapie	8
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp między poszczególnymi budynkami w zabudowie bliźniaczej wynosi 6 metrów. W ramach całego pozwolenia na budowę na działkach nr 834 oraz 835/1 powstaną łącznie 32 budynki, w tym w II etapie 8 budynków.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO/9836:2015	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 70%, wpłaty od nabywców – 30%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Piasecznie PS BANK
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper zapewnia nabywcom środek ochrony prawnej, w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2021 poz. 1177), (dalej Ustawy), w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie. 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 lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank lub kasa 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 lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BANK SPÓŁDZIELCZY W PIASECZNIE – PS Bank
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I Etap (15%) – zakup gruntu (wraz z kosztami notarialnymi) oraz wytyczenie budynków; data zakończenia etapu: do 30 sierpnia 2024 roku; II Etap (14%) – projekt budowlany z pozwoleniem na budowę, roboty ziemne, fundamenty i ściany fundamentowe, ściany konstrukcyjne nośne parteru; data zakończenia etapu: do 30 czerwca 2026 roku; III Etap (19%) – ściany konstrukcyjne nośne piętra, stropy, schody i słupy żelbetowe, ścianki działowe; data zakończenia etapu: do 31 sierpnia 2026 roku; IV Etap (17%) – dach – pokrycie, obróbki, stolarka okienna i drzwiowa; data zakończenia etapu: do 31 grudnia 2026 roku; V Etap (25%) – elewacje, tynki wewnętrzne, podłoga i posadzki, instalacje wewnętrzne (elektryczne, wod-kan, teletechniczne, ogrzewania), balustrady; data zakończenia etapu: do 31 stycznia 2027 roku; VI Etap (10%) – sieci i przyłącza, kostka brukowa (droga, podjazdy, opaska żwirowa), ogrodzenie terenu i mała architektura, zakończenie budowy (zgłoszenie zakończenia budowy, uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie); data zakończenia etapu: do 30.03.2027 roku.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja nie jest dopuszczana, przy czym cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług) oraz w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną a powykonawczą powierzchnią użytkową lokalu, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej.
WARUNKI Odstąpienia od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym	

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z Art. 43 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 r. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy; 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej 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.
---	---

	8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie, co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Ponadto: 1) w przypadku, gdy powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej, będzie się różnić od planowanej i wskazanej w umowie deweloperskiej powierzchni o więcej niż 2,00%, to w takiej sytuacji nabywcy będzie w terminie do dnia 30.03.2027 r. przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, przy czym prawo odstąpienia będzie mogło być wykonane w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, zgodnie z umową deweloperską; 2) gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji nabywcy będzie w terminie do dnia 30.03.2027 r. przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, przy czym prawo odstąpienia będzie mogło być wykonane w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny; Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi; w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, przez dewelopera, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2. Ustawy;
INNE INFORMACJE I. Informacja: 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	

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

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bank Spółdzielczy w Piasecznie – PS Bank, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych

w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie
- 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,
- Bank Spółdzielczy w Piasecznie korzysta także z następujących znaków towarowych: Nie dotyczy

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena domu jednorodzinnego	1 199 000,00 zł	
Powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego	148,30 m ² – wyliczona według normy PN-ISO-9836:2015 152,86 m ² – na potrzeby sprzedaży uwzględniająca powierzchnie ruchu (klatkę schodową)	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	8 084,96 zł/m ² – dla powierzchni wyliczonej według normy PN-ISO-9836:2015 7 843,78 zł/m ² – na potrzeby sprzedaży uwzględniająca, powierzchnie ruchu (korytarze, klatkę schodową)	
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	30.09.2027	
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	2
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Teren zewnętrzny częściowo ogrodzony, miejsca postojowe z kostki brukowej.
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Jedno miejsca postojowe w garażu, jedno miejsce postojowe na zewnątrz budynku
	Dostępne media w budynku	- woda, - energia elektryczna, - kanalizacja, - ogrzewanie gazowe, - instalacja domofonowa.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej przez wewnętrzną drogę
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy, Budynki w budowie.	

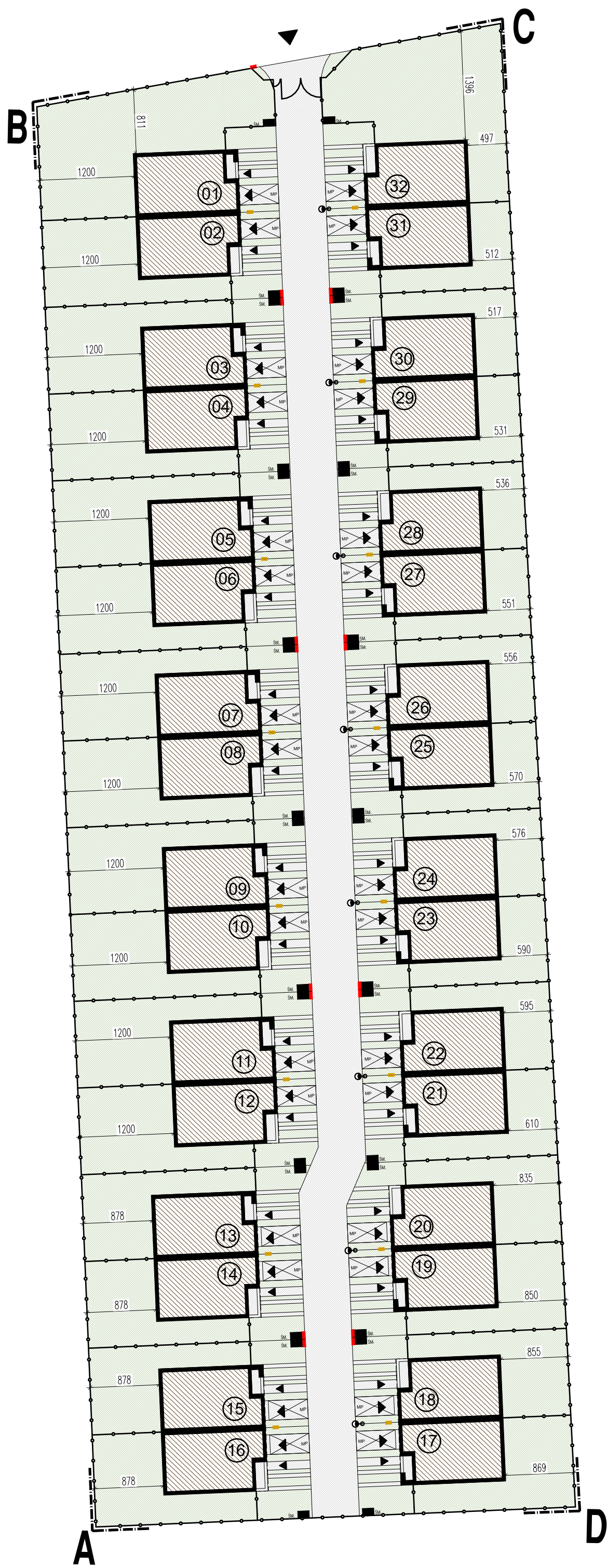
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni oraz układ pomieszczeń zgodnie z załącznikiem „Karta lokalu”. Zakres i standard prac wykończeniowych w budynku: Konstrukcja budynku oraz elementy wykończeniowe • Ławy fundamentowe: żelbetowe, z poziomą izolacją z papy termozgrzewalnej pomiędzy ławą a ścianą fundamentową, • Ściany fundamentowe: murowane z bloczka betonowego, z pionową izolacją przeciwwodną oraz papą termozgrzewalną pomiędzy ścianą fundamentową a ścianą parteru. Izolacja termiczna ścian ze styroduru XPS grubości 15cm, • Ściany parteru oraz poddasza: murowane z bloczka gazobetonowego o grubości 24cm (ściany zewnętrzne oraz konstrukcyjne) oraz 12cm. Ściany zewnętrzne izolowane styropianem grubości 17cm oraz 20cm. Izolacja termiczna wykończona tynkiem silikatowym, z elementami dekoracyjnymi, • Stropy: monolityczne, żelbetowe • Pokrycie dachu: papa lub membrana PVC. Stropodach izolowany termicznie styropianem o grubości min. 25 cm • Stolarka okienna: okna plastikowe o kolorze antracytowo-białym, trzyszybowe, szczelny montaż na „cieplej” podwalinie. W aneksie kuchennym oraz łazience na piętrze okno typu „luksfer”, • Drzwi wejściowe: stalowe, • Rynny: PVC antracytowe, • Posadzki: cementowe, • Tynki: gipsowe, • Ogrodzenie: metalowe, modułowe, • Teren zewnętrzny: kostka betonowa lub/i asfalt, Instalacje sanitarne • Wentylacja: mechaniczna (rekuperacja), • Woda: z sieci miejskiej, • Kanalizacja: z sieci miejskiej • Ogrzewanie: podłogowe za pomocą kotła gazowego • Klimatyzacja: instalacja dostosowana do montażu jednostki zewnętrznej oraz wewnętrznej, Instalacje elektryczne i IT • Gniazda: 230V oraz 400V (pod kuchnię), • Instalacja IT: rozprowadzona do pokoju na parterze, • Instalacja alarmowa: rozprowadzona po segmencie, • Instalacja przygotowana pod montaż fotowoltaiki, • Domofoon/dzwonek, • Brak osprzętu.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy.
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.
Termin, do którego nastąpi przemieslenie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.

.....

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

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



AKT NOTARIALNY

Dnia _____ dwa tysiące dwudziestego szóstego roku
(_____) przede mną **Tomaszem Filipem Nowakiem**, notariuszem w Mińsku
Mazowieckim w mojej Kancelarii Notarialnej z siedzibą w Mińsku Mazowieckim przy
ulicy Świętokrzyskiej nr 21, stawili się:-----

1. _____, córka _____,
używająca pierwszego imienia, PESEL _____, legitymująca
się paszportem polskim _____ (ważnym do _____ r.),
adres do korespondencji (02-497) Warszawa, ulica Aleksandra
Prystora nr 4 lok. 51, zwana dalej również „*Pełnomocnikiem*
Developera” która oświadcza, że przy tym akcie reprezentuje Spółkę
pod firmą **MS PROJECT Spółka z ograniczoną**
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 02-497
Warszawa, ulica Aleksandra Prystora nr 4 lok. 51), określaną dalej
jako „*Developer*” lub „*Spółka*”, wpisaną do rejestru przedsiębiorców
prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sądowy, pod numerem KRS

0000767067, REGON 382345409, NIP 5060118179, działająca na podstawie pełnomocnictwa z dnia 01. października 2025 r. objętego aktem notarialnym Rep. A nr 8969/2025 sporządzonym przez czyniącego notariusza, dodając, że powyższe umocowanie niewygasło, nie zostało odwołane jak i zmienione, zaś reprezentowana przez nią Spółka nie jest w likwidacji, upadłości, nie ogłoszono w stosunku do niej postępowania restrukturyzacyjnego, a do zawarcia niniejszej umowy nie jest wymagana żadna zgoda organu Spółki,-----

2. _____, syn _____, PESEL _____, legitymujący się dowodem osobistym seria i numer _____ (ważnym do dnia _____ r.), obywatel polski,-----
3. Jego żona _____, córka _____, PESEL _____, legitymująca się dowodem osobistym seria i numer _____ (ważnym do dnia _____ r.), obywatelka polska,-----
- oboje zamieszkali _____,-----
- oboje zwani w dalszej części tego aktu także jako „Nabywca” lub „Nabywcy”.-----

Tożsamość stawiających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych oraz paszportu polskiego powołanych wyżej, natomiast stan cywilny Nabywców oraz potwierdzenie miejsc zamieszkania na podstawie ich oświadczeń.-----

Stawiający złożyli oświadczenia świadomi odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, że nie są osobami zajmującymi eksponowane stanowiska polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1124 ze zm.), osobami znanymi jako bliski współpracownik osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 12 oraz członkami rodziny osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust.

2 pkt 3 powołanej ustawy.-----
Stawiający oświadczają, że ujawnione w Ich dowodach osobistych dane nie uległy zmianie i nie zachodzą okoliczności skutkujące unieważnieniem Ich dowodów osobistych, określone w art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 671).-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§1.

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

- 1) dla nieruchomości położonej w miejscowości Wiązowna (obręb 0022 Wiązowna Kościelna), gminie Wiązowna, powiecie otwockim, województwie mazowieckim, złożonej z niezabudowanych działek ewidencyjnych o numerach: **834** (osiemset trzydzieści cztery) o powierzchni **0,9981 ha** (dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt jeden metrów kwadratowych) oraz **835/1** (osiemset trzydzieści pięć łamane przez jeden) o powierzchni **0,1186 ha** (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych), o łącznej powierzchni **1,1167 ha** Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw. nr WA1O/00089126/2**, zwaną w dalszej części również „**Nieruchomością**”;-----
- 2) w dziale I-O. tej księgi wieczystej wpisana jest wzmianka numer DZ.KW./WA1O/16983/25/1 z dnia 09. października 2025 r. o sprostowanie oznaczenia obszaru nieruchomości;-----
- 3) w dziale I-Sp. tej księgi wieczystej wpisane są:-----
 - a/ uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu oraz przeprowadzenia wszelkich mediów przez działkę nr 139/16 pasem o szerokości 6 m (sześciu metrów) od drogi publicznej wzdłuż zachodniej granicy działki obciążonej następnie przez działkę nr 835

pasem o szerokości 6 m (sześciu metrów) wzdłuż granicy z działką nr 139/16 do działki władnącej na rzecz kaźdoczesnych właścicieli działki nr 834;-----

b/ wzmianka numer DZ.KW./WA1O/15542/25/1 z dnia 08. września 2025 r. o wpis służebności gruntowej postawiona w związku z aktem notarialnym Rep. A nr 8255/2025 sporządzonym przez czyniącego notariusza, dotycząca wpisu uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w dziale III. innej księgi wieczystej - kaźdoczesnemu właścicielowi działek nr 834 oraz 835/1 przysługuje nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na prawie wykonania kanalizacji sanitarnej wraz z budową pompowni i kanału tłocznego przez działkę ewidencyjną nr 835/3 oraz na prawie do korzystania z wybudowanej infrastruktury, przy czym prawo to ograniczone będzie do pasa gruntu zaznaczonego kolorem pomarańczowym na załączniku nr 1 oraz uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III. innej księgi wieczystej - kaźdoczesnemu właścicielowi działek nr 834 oraz 835/1 przysługuje nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na prawie wykonania kanalizacji sanitarnej wraz z budową pompowni i kanału tłocznego przez działkę ewidencyjną nr 139/18 oraz na prawie do korzystania z wybudowanej infrastruktury, przy czym prawo to ograniczone będzie do pasa gruntu zaznaczonego kolorem pomarańczowym na załączniku nr 1,-----

4) w dziale II tej księgi wieczystej jako właścicielka wpisana jest Spółka **MS PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2024 r. objętej aktem notarialnym Rep. A nr 6519/2024, sporządzonym przez czyniącego notariusza oraz umowy przeniesienia własności oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej z dnia 12. sierpnia 2024 r. objętej aktem notarialnym Rep. A nr 7331/2024, sporządzonym przez czyniącego notariusza;-----

5) w dziale III tej księgi wpisana są:-----

- a) **ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością** - nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony, służebność gruntową, polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia wszelkich

mediów przez działkę nr 834, pasem gruntu o szerokości 6 (sześciu) metrów, zgodnie z przebiegiem stanowiącym załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, od ul. Modrzewiowej do działki władnącej, na rzecz każdorazowych właścicieli działki numer 835/2;-----

b) **ograniczone prawo rzeczowe** nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu na działce nr ew.: 834, polegająca w szczególności na prawie zaprojektowania, wybudowania, posadowienia na nieruchomości obciążonej sieci dystrybucyjnej, dla której szerokość strefy kontrolowanej wynosi 1 metr oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego, całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, posadowieniem sieci dystrybucyjnej, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, a także modernizacjami wszystkich sieci dystrybucyjnych znajdujących się na nieruchomości obciążonej. Właściciel wyraża zgodę na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wybudowania sieci dystrybucyjnej oraz wszystkich związanych z nią urządzeń oraz na korzystanie z nieruchomości w zakresie niezbędnym do dystrybucji gazu siecią dystrybucyjną. przedmiotowa służebność przesyłu ogranicza prawa właściciela nieruchomości do wykonywania w strefie kontrolowanej działań mogących mieć negatywny wpływ na trwałość, prawidłową eksploatację oraz ewentualną naprawę sieci dystrybucyjnej, w szczególności poprzez powstrzymanie się od: wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, nasadzania i utrzymywania drzew, stosownie do rozporządzenia ministra gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. przebieg oraz miejsce wykonywania powyższej służebności zostały określone na załączniku graficznym; zgodnie z treścią § 2 aktu notarialnego Rep. a nr 9140/2024 z dnia 04.10.2024 r. na rzecz **Spółki pod**

firmą Polska Spółka Gazownictwa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie;-----

c) wzmianka Dz.Kw./WA1O/15672/25/1 postawiona w związku z aktem notarialnym Rep. A nr 8294/2025 sporządzonym przez czyniącego notariusza, **niedotycząca przedmiotu niniejszej umowy,**-----

d) wzmianka Dz.Kw./WA1O/2182/26/1 postawiona w związku z aktem notarialnym Rep. A nr 1458/2026 sporządzonym przez czyniącego notariusza, **niedotycząca przedmiotu niniejszej umowy,**-----

e) wzmianka **Dz.Kw./WA1O/...../26/1** postawiona w związku z aktem notarialnym **Rep. A nr/2026** sporządzonym przez czyniącego notariusza, **niedotycząca przedmiotu niniejszej umowy,**-----

6) w dziale IV tej księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma,-----

Z wglądu do treści księgi wieczystej **Kw. nr WA1O/00089126/2** prowadzonej w systemie informatycznym, dokonanego w dniu 26.02.2026 r. o godzinie **.....**, wynika zgodność złożonych oświadczeń ze stanem wpisów w powołanej wyżej księdze wieczystej, a wydruk treści księgi załączony został do oryginału tego aktu.-----

2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza ponadto, że:-----

1) do opisanej wyżej księgi wieczystej nie zostały złożone jakiegokolwiek inne wnioski aniżeli opisane powyżej,-----

2) opisane wyżej nieruchomości stanowią własność Dewelopera, który nabył je na podstawie warunkowej umowy sprzedaży, w której warunkiem było prawo pierwokupu wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672) oraz umowy przeniesienia własności,-----

3) działka ewidencyjna o projektowanym numerze **.....** o powierzchni **.....** ha, która powstanie z podziału geodezyjnego działki ewidencyjnej nr 834, zwana także jako „**Działka Gruntu**”, będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem działki o projektowanym numerze ewidencyjnym **.....**, która powstanie z podziału geodezyjnego działki ewidencyjnej nr 834, w formie prawa

współwłasności w udziale wynoszącym **1/32** części, zwana dalej także jako „**Droga Dojazdowa**”,-----

5) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami rzeczowymi ograniczonymi, prawami wynikającymi ze stosunków obligacyjnych, roszczeniami osób trzecich ani innymi ograniczeniami w rozporządzaniu, w szczególności takimi, które byłyby skuteczne wobec Nabywcy niezależnie od wpisu w księdze wieczystej; Nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego postępowania sądowego, egzekucyjnego ani administracyjnego,-----

6) Deweloper nie posiada zaległości podatkowych ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia roku 1997 Ordynacja Podatkowa (Dz.U. 2018, poz. 800), które mogą powodować powstanie zobowiązań po stronie Nabywcy,-----

7) Deweloper nie został postawiony w stan likwidacji, nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości – o których mowa w ustawie z dnia 28 lutego roku 2003 Prawo Upadłościowe (Dz.U. 2017 poz. 2344 z późn. zm.), jak również nie został złożony w stosunku do niego wniosek restrukturyzacyjny i nie toczy się w stosunku do niego żadne z postępowań restrukturyzacyjnych, w tym: postępowanie o zatwierdzenie układu; przyspieszone postępowanie układowe; postępowanie układowe; postępowanie sanacyjne – o których mowa w ustawie z dnia 15 maja roku 2015 Prawo Restrukturyzacyjne (Dz.U. 2017 poz. 1508, z późn. zm.),-----

8) Deweloper w zakresie czynności objętych tym aktem notarialnym oraz aktem notarialnym, który zostanie zawarty w wykonaniu niniejszego aktu notarialnego, jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca roku 2004 o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2017, poz. 1221, z późn. zm.),-----

9) Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października roku 2015 o rewitalizacji (Dz.U. 2017 poz. 1023) ani nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 tej ustawy,----

10) Nieruchomość nie jest oznaczona jako las w ewidencji gruntów i budynków, nie jest przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego, jednakże **jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu**, o którym mowa w ustawie z dnia 28 września roku 1991 o lasach;-----

11) na terenie Nieruchomości nie ma śródlądowych wód stojących, tj. wód w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi, wód znajdujących się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami –w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 20 lipca roku 2017 Prawo Wodne (Dz.U. 2017 poz. 1566, z późn. zm.),-----

12) Deweloper nie jest państwową osobą prawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia roku 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. 2018 poz. 1182, z późn. zm.).-----

5. Pełnomocnik Dewelopera powołuje się na:-----

- wypis z rejestru gruntów z wrysem z mapy ewidencyjnej z dnia 19. grudnia 2023 r. wydane z upoważnienia Starosty Otwockiego za numerem GK.6621.1.8081.2023, a z wypisu wynika, że działka ewidencyjna nr **834** o powierzchni **0,9981 ha** stanowi grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lzr-ŁV, Lzr-RVI, łąki trwale ŁV, grunty orne RVI, posiada identyfikator 141708_2.0022.834, wpisana jest pod numerem jednostki rejestrowej G.1401, obręb Wiązowna Kościelna, jednostka ewidencyjna 141708_2 Wiązowna, powiat otwocki, województwo mazowieckie,-----

- zaświadczenie wydane z upoważnienia Wójta Gminy Wiązowna dnia 22. lipca 2024 r., znak WPP.6727.739.2024.AT, z którego wynika, że działka nr ew. **834** w obrębie ewidencyjnym Wiązowna Kościelna, Gmina Wiązowna znajduje się na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a ponadto że zgodnie z Uchwałą nr 117.XXVII.2016 z dnia 30. sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 22.09.2016 r. poz. 8228) Rada Gminy Wiązowna nie wyznaczyła obszaru rewitalizacji na terenie ww. działki w myśl art. 8 ustawy z dnia 09. października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1398 ze zm.),-----

- zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Otwockiego dnia 22. lipca 2024 r., znak OŚ.6164.1.1242.2024.ŁŁ, z którego wynika, że działka nr ew. **834**, obręb

geodezyjny Wiązowna Kościelna, gmina Wiązowna, znajduje się na gruncie, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28. września 1991 r. o lasach, objętym Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu, sporządzonym na okres od dnia 01. stycznia 2020 r. do dnia 31. grudnia 2029 r. oraz nie znajduje się na gruncie, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28. września 1991 r. o lasach, objętym decyzją Starosty wydaną na podstawie art. 19 ust. 3 z dnia 28. września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530).-----

- wypis z rejestru gruntów z dnia 23. maja 2024 r. z wrysem z mapy ewidencyjnej z dnia 14. czerwca 2024 r. wydane z upoważnienia Starosty Otwockiego za numerem GK.6621.1.3681.2024, a z wypisu wynika, że działka ewidencyjna nr **835/1** o powierzchni **0,1186 ha** stanowi grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lzr-ŁV, Lzr-RVI, łąki trwale ŁV, grunty orne RVI, posiada identyfikator 141708_2.0022.835/1, wpisana jest pod numerem jednostki rejestrowej G.1441, obręb Wiązowna Kościelna, jednostka ewidencyjna 141708_2 Wiązowna, powiat otwocki, województwo mazowieckie,-----

- zaświadczenie wydane z upoważnienia Wójta Gminy Wiązowna dnia 23. maja 2024 r., znak WPP.6727.529.2024.MB, z którego wynika, że działka numer 835/1 w obrębie ewidencyjnym Wiązowna Kościelna, gmina Wiązowna, znajduje się na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a ponadto że zgodnie z Uchwałą nr 117.XXVII.2016 z dnia 30. sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 22.09.2016 r. poz. 8228) Rada Gminy Wiązowna nie wyznaczyła obszaru rewitalizacji i specjalnej strefy rewitalizacji na terenie ww. działki w myśl art. 8 ustawy z dnia 09. października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278),-----

- zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Otwockiego dnia 29. maja 2024 r., znak OŚ.6164.1.850.2024.KK, z którego wynika, że działka numer 835/1, obręb geodezyjny Wiązowna Kościelna, gmina Wiązowna, znajduje się na gruncie, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28. września 1991 r. o lasach objętym Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu, sporządzonym na okres od 01. stycznia 2020 r. do 31. grudnia 2029 r. oraz nie znajduje się na gruncie, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28.

września 1991 r. o lasach, objętym decyzją Starosty wydaną na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28. września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2024 r. poz. 530).-----

§2.

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

1) Spółka jest deweloperem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 695), zwanej w dalszej treści aktu również „**Ustawą**”, a umowa objęta niniejszym aktem zawierana jest celem zabudowania przez Dewelopera nieruchomości gruntowej domem jednorodzinnym i przeniesienia na Nabywcę własności tej nieruchomości (art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy),-----

2) Deweloper w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie pod nazwą „Osiedle przy Lesie” („**Przedsięwzięcie Deweloperskie**”) polegające na budowie 32 (trzydziestu dwóch) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenie Nieruchomości. W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper wyodrębnił zadanie inwestycyjne pod nazwą „Etap II Osiedla przy Lesie” („**Zadanie Inwestycyjne**”) polegające na budowie 8 (ośmiu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. W ramach Zadania Inwestycyjnego deweloper wydzieli działkę ewidencyjną o projektowanej powierzchni **333 m²**, zwanej dalej również „**Działką**” którą zabuduje domem jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej zwanym dalej również „**Budynkiem**” o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej **148,30 m²**, zaś zgodnie z przepisem art. 5a Ustawy – 148,30 m² - uwzględniając wprowadzone przez Nabywcę ewentualne zmiany lokatorskie; Budynek oznaczony został projektowanym numerem **7**;-----

3) prace budowlane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęto we **wrześniu 2024 r.** a planowany termin zakończenia prac i oddanie do użytkowania ustalono na **30. marca 2027 r.** a przeniesienie prawa własności Budynku realizowanego

w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi w terminie do dnia **30. września 2027 r.**-----

4) w związku z tym, że rozpoczęcie sprzedaży w zakresie Przedsięwzięcia Deweloperskiego obejmującego przedmiot niniejszej Umowy nastąpiło po dniu wejścia w życie Ustawy, do tego Zadania Inwestycyjnego stosuje się przepisy Ustawy; stosownie do treści art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy Deweloper zapewnia Nabywcom otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, opisany w §5 aktu,-----

5) Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest na podstawie decyzji Nr **686/2024** wydanej dnia 19 lipca 2024 r. z upoważnienia Starosty Otwockiego, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany na budowę 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, zwanej dalej również „**Decyzją**”. Decyzja jest ostateczna i prawomocna,-----

6) na Działce znajdować się będzie będący przedmiotem niniejszej Umowy Deweloperskiej Budynek, o dwóch kondygnacjach naziemnych, składający się z wiatrolapu (5,54 m²); łazienki (3,90 m²); korytarza (5,11 m²); garażu (21,75 m²); kuchni + jadalni (16,05 m²); salonu (20,91 m²) oraz pomieszczenia gospodarczego (4,96 m²) znajdujących się na 1,0 (pierwszej) kondygnacji /parterze/ Budynku oraz korytarza (5,65 m²); pokoju (14,23 m²); pokoju (10,79 m²); łazienki (6,70 m²); pokoju (14,43 m²); pokoju (12,90 m²); garderoby (2,44 m²) oraz łazienki (2,94 m²), znajdujących się na 2,0 (drugiej) kondygnacji /I piętrze/ Budynku, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej **148,30 m²** zgodnie z projektem uwzględniającej powietrzną garażu **21,75 m²** zaś nieuwzględniającej powierzchni klatki schodowej (komunikacji) **4,56 m²**.-----

7) Budynek zostanie wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany z elementami żelbetowymi (słupy i stropy). Standard i zakres wykończenia Budynku zostały określone w prospekcie informacyjnym stanowiącym integralną część niniejszej umowy,-----

8) powierzchnia użytkowa budynku została określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609) zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie -

Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, wymienionej w załączniku do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b. rozporządzenia,-----

9) Harmonogram Zadania Inwestycyjnego realizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego składa się z 6 etapów, szczegółowo opisanych w prospekcie informacyjnym, stanowiącym załącznik niniejszej Umowy:-----

I ETAP- do dnia **30.08.2024r.** – **15%**,-----

II ETAP – do dnia **30.06.2026r** – **14%**,-----

III ETAP – do dnia **31.08.2026r.**– **19%**,-----

IV ETAP – do dnia **31.12.2026r.** – **17%**,-----

V ETAP– do dnia **31.01.2027r.** - **25%**,-----

VI ETAP – do dnia **30.03.2027r.** – **10%**,-----

2. Nabywcy oświadczają, że:-----

1) odebrali od Dewelopera na trwałym nośniku Prospekt Informacyjny dotyczący Zadania Inwestycyjnego realizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego obejmujący Budynek wraz z załącznikami, to jest: rzutem kondygnacji z zaznaczeniem budynku mieszkalnego, Planem Zadania Inwestycyjnego, Wzorem Umowy Deweloperskiej,-----

2) dokumenty, o których mowa powyżej, Deweloper dostarczył Nabywcom przed zawarciem niniejszej Umowy Deweloperskiej i Nabywcy zapoznali się z ich treścią,-----

3) zostali poinformowani przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z:-----

a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,-----

b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,-----

c) kopią pozwolenia na budowę,-----

d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,-----

e) projektem budowlanym,-----

- f) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – po ich uzyskaniu przez Dewelopera,-----
- 4) zostały Im przedstawione szczegółowe informacje dotyczące sytuacji prawno-finansowej Dewelopera oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym budynku mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej Umowy, w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym,-----
- 5) zapoznali się z lokalizacją, projektem i dokumentacją techniczną Budynku stanowiącego przedmiot niniejszej Umowy, który zostanie zrealizowany w ramach całego Zadania Inwestycyjnego, w tym z założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi i architektonicznymi oraz parametrami standardu Budynku stanowiącego przedmiot niniejszej Umowy i w tym zakresie nie wnoszą oraz nie będą wnosić żadnych roszczeń oraz zastrzeżeń,-----
- 6) akceptują fakt, że Przedsięwzięcie Deweloperskie, w tym Budynek, zostanie wykonane w standardzie określonym w Prospekcie Informacyjnym oraz przyjmuje do wiadomości oraz akceptuje fakt, że rozwiązania architektoniczno-budowlane znajdujące się w dokumentacji architektoniczno-budowlanej – zatwierdzonej powołaną wyżej Decyzją, zawierają między innymi rozwiązania proponowane, które mogą ulec zmianom w trakcie realizacji Zadania Inwestycyjnego, a wiążącym dla Stron w zakresie standardu prac wykończeniowych –w przypadku kolizji rozwiązań pomiędzy Prospektem Informacyjnym a projektem architektoniczno-budowlanym – pozostaje treść Prospektu Informacyjnego,-----
- 7) własnymi staraniami zapewnia środki finansowe gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z niniejszej umowy, w szczególności w przypadku finansowania zakupu przedmiotu niniejszej umowy z kredytu bankowego, Deweloper nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek ustalenia Nabywcy z bankiem, w tym za terminy wypłaty poszczególnych części kredytu,-----
- 8) Deweloper ma prawo do ustanawiania na Nieruchomości lub jej częściach, niezbędnych służebności i użytkowań, w tym w szczególności na rzecz przedsiębiorstw

przesyłowych – wszystko zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

9) Nabywcy oświadczają, że przedmiotowego nabycia dokonają do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską.-----

3. Do niniejszego aktu **załączono** prospekt informacyjny stanowiący integralną część niniejszej umowy dotyczący Zadania Inwestycyjnego realizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego obejmujący Budynek będący przedmiotem niniejszej umowy, wraz z załącznikami do tego prospektu, to jest:-----

1) Rzutem z projektem zagospodarowania terenu z zaznaczeniem budynku,-----

2) Wzorem Umowy Deweloperskiej,-----

3) Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

4) Standard wykończenia budynku,-----

5. Strony oświadczają, że:-----

1) w dniu 10. kwietnia 2026 r. zawarta została umowa rezerwacyjna w rozumieniu przepisów Ustawy, z tytułu której Nabywcy ponieśli na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną w wysokości **11.990,00 zł**.-----

2) Deweloper przekaże opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla zadania inwestycyjnego nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia podpisania niniejszego aktu notarialnego oraz zaliczy powyższą kwotę na poczet Ceny.-----

§3.

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do zabudowania działki o projektowanym numerze **834/7** w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Budynkiem opisanym w § 2 ust. 1 pkt 2) tego aktu oraz do przeniesienia na rzecz Nabywcy prawa własności projektowanej działki numer **834/7**

na podstawie umowy przeniesienia własności zawartej w wykonaniu umowy deweloperskiej dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, a Nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia opisanego w/w prawa własności.-----

2. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zobowiązują się do zawarcia umowy przeniesienia własności w terminie nie później niż do dnia 30 września 2027.-----

3. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że:-----

1) Deweloper poinformuje Nabywców listem poleconym lub bezpośrednio przy odbiorze Budynku o terminie podpisania przyrzeczonej umowy, nie później niż na 15 (piętnaście) dni przed planowanym podpisaniem; termin oraz sposób zawiadomienia, o których mowa powyżej mogą ulec skróceniu lub zmianie w przypadku zgodnego oświadczenia woli w tym przedmiocie Dewelopera i Nabywcy,-----

2) wszelkie koszty związane z przeniesieniem prawa własności Nieruchomości zabudowanej Budynkiem oraz ułamkowej części własności w Drodze dojazdowej do Działki, w tym koszt opłaty sądowej, koszty związane z wydaniem wypisów dla stron oraz dla potrzeb dokonania wpisów w księgach wieczystych, ujawnienia zmian w ewidencji gruntów i budynków, wypisu przekazywanego Wójtowi Gminy Wiązowna oraz Naczelnikowi Urzędu Skarbowego, ponosi Nabywca,-----

§4.

Pełnomocnik Dewelopera i Nabywca ustalają zgodną z poniższym procedurę odbioru Budynku:-----

1. Odbiór nastąpi po zawiadomieniu przez Dewelopera właściwego organu o zakończeniu budowy i przystąpieniu do użytkowania (przy jednoczesnym braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy i przystąpieniu do użytkowania ze strony właściwego organu w drodze decyzji bądź po wydaniu przez właściwy organ zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, które to zaświadczenie wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu w drodze decyzji co do zgłoszenia oraz

uprawnia Dewelopera do rozpoczęcia użytkowania budynków) bądź po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, nie później jednak niż w terminie do dnia **30.03.2027** o terminie odbioru Budynku Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie, co najmniej na 7 (siedem) dni przed planowanym odbiorem.-----

2. Odbiór zostanie dokonany w obecności Nabywcy.-----

3. Z przeprowadzonego odbioru sporządzony zostanie Protokół Odbioru podpisany przez Nabywcę i Dewelopera, do którego to protokołu Nabywca może zgłosić wady Budynku. 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.-----

4. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, doręczyć Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz przyczynach tej odmowy. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa powyżej, uważa się, że uznał wady.-----

5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, usunąć uznane wady. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----

6. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 5 albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----

7. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru.-----

8. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 7, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy.-----

9. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole Odbioru stosuje się przepisy ust. 5-6, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.-----

10. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2-7.-----

11. 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.-----

12. 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. 11.-----

13. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 11, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.-----

14. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę.-----

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.-----

16. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----

17. Jeżeli wada domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu Odbioru do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 4-6 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

§5.

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper (dalej także jako „**Powiernik**”) zawarł z Bankiem Spółdzielczym w Piasecznie z siedzibą w Piasecznie, (dalej także jako „**Bank**”), umowę o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego (dalej także „**Umowa OMRP**”); niniejsza Umowa OMRP została zawarta przy udziale Nabywcy Nieruchomości w Przedsięwzięciu Deweloperskim – zwanych dalej „**Powierzającym**”; zgodnie z umową OMRP:-----

1) Bank zobowiązuje się gromadzić środki pieniężne wpłacone przez nabywców na cele określone w Umowie Deweloperskiej,-----

2) Bank odmawia ewidencjonowania dyspozycji wpłat i wypłat środków nabywców, które zostały dostarczone w inny sposób niż wynika to z postanowień umowy deweloperskiej oraz dostarczonego bankowi oświadczenia,-----

3) Deweloper środki wypłacone z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego („**OMRP**”) zadysponuje wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,-----

4) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywców po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego do 10 dni roboczych po stwierdzeniu zaistnienia dodatkowych warunków do wypłaty, określonych w pkt. 5,6 i 7 poniżej oraz po potwierdzeniu odprowadzenia składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny od każdej wpłaty nabywców na rachunki wirtualne,-----

- 5) Bank wypłaci Deweloperowi środki wpłacone przez nabywcę, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej,-----
- 6) Deweloper zobowiązany jest przygotować stosowną dokumentację umożliwiającą Bankowi stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Deweloper zobowiązany jest w szczególności udostępnić dokumenty potwierdzające fizyczne wykonanie danego etapu (np. dokumentację zdjęciową, wyciąg z dziennika budowy z wpisem kierownika budowy), jak też dokumenty finansowe sporządzone przez uprawnione osoby, potwierdzające procentowe zużycie środków na dany etap, zgodnie z przyjętym harmonogramem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- 7) w terminie do 10 dni roboczych po złożeniu przez Dewelopera wniosku elektronicznego o przeprowadzenie kontroli po zakończeniu etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank bądź wyznaczony z ramienia Banku przedstawiciel, na którego Deweloper wyraża zgodę, dokonuje na miejscu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego kontroli zgłoszonego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- 8) w przypadku, gdy na rachunku wirtualnym nabywców saldo zaewidencjonowanych środków przekracza wysokość określonych w harmonogramie wpłat, Bank przekaze Deweloperowi środki wyłącznie w wysokości określonej dla danego etapu,-----
- 9) w przypadku gdy saldo zaewidencjonowanych środków jest mniejsze niż wysokość wpłat określonych w harmonogramie dla danego etapu, Bank przekaze Deweloperowi środki, wyłącznie do wysokości salda rachunku wirtualnego nabywców,-----
- 10) wypłacając zdeponowane środki Bank przestrzega zasad wypłaty określonych w Umowie OMRP,-----
- 11) środki na rachunku wirtualnym są nieoprocentowane,-----
- 12) Bank za czynności związane z prowadzeniem rachunku oraz świadczeniem usług objętych Umową OMRP pobiera opłaty i prowizje, które ponosi Deweloper,-----
- 13) w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej jednej ze stron tej umowy zgodnie z art. 43 Ustawy, Bank wypłaci środki przypadające nabywcy

zaewidencjonowane na wirtualnym rachunku Nabywcy w ciągu 2 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej po przedstawieniu następujących dokumentów: -----

a) oświadczenia strony Umowy Deweloperskiej o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 43 Ustawy sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, uwzględnieniem postanowień lit. b) poniżej,-----

b) dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie Umowy Deweloperskiej, jeżeli z żądaniem wypłaty występują strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej,-----

c) dyspozycji płatniczej Nabywcy wg. wzoru obowiązującego w Banku,-----
ma to zastosowanie również w przypadku odstąpienia przez Nabywcę z przyczyn innych niż określone w art. 43 Ustawy, a wymienionych w Umowie Deweloperskiej,---

14) w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper i Nabywca jako strony Umowy Deweloperskiej przedstawia zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na rachunku wirtualnym przypisanym do domu jednorodzinnego powiązanego w Umowie Deweloperskiej z danym Nabywcą,-----

15) w sytuacji określonej powyżej, Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku wirtualnym po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy Deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie zadysponowania środkami zewidencjowanymi na rzecz Nabywcy na rachunku oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy wg. wzoru obowiązującego w Banku w ciągu 2 dni od dnia otrzymania tego oświadczenia.-----

2. Pełnomocnik Dewelopera informuje Nabywcę, że stosownie do art. 19 Ustawy w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 powołanej Ustawy, Strony przedstawia 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 ww. oświadczeń.-----

3. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o Umowie OMRP oraz o zasadach funkcjonowania OMRP.-----

4. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie przez Bank prowadzący otwarty rachunek powierniczy, o którym mowa w niniejszym paragrafie, jego danych osobowych w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy, a także w celu wykonania umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----

§6.

1. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca ustalają, że całkowita cena z tytułu sprzedaży przedmiotu niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu oraz z zastrzeżeniem §10 niniejszej Umowy, wynosi **1 199 000,00 zł** (w tym należny podatek od towarów i usług VAT) („Cena”), to jest **8.084,96 zł** za metr kwadratowy powierzchni Budynku.-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że wyżej wymieniona cena 1m² powierzchni Budynku została podana w zaokrągleniu i z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.-----

2. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywcy oświadczają, że zapłata Ceny (poza Opłatą Rezerwacyjną w kwocie 11 990,00 zł, która została zapłacona na rachunek bankowy dewelopera w związku z zawarciem Umowy Rezerwacyjnej) nastąpi na indywidualny rachunek Nabywców prowadzony przy otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym Dewelopera w Banku (numer rachunku (.....)), w następujący sposób:-----

1) kwota 563.530,00 zł w terminie do 31. sierpnia 2026 r.-----

2) kwota 623.480,00 zł w terminie do 30. marca 2027 r.-----

3. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie.-----

4. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym celu Nabywca wskazuje adres poczty elektronicznej, tj. [redacted], do otrzymywania informacji od Dewelopera o zakończeniu realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

5. Nabywca zobowiązuje się do terminowego dokonywania płatności określonych postanowieniami niniejszej umowy.-----

6. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że jeżeli po zakończeniu budowy Budynku – w wyniku dokonanych pomiarów powykonawczych – powierzchnia użytkowa Budynku okaże się być większą lub mniejszą od określonej w §2 ust. 1 pkt 6 ust. 1 aktu, to całkowita cena określona w ust. 1 powyżej zostanie odpowiednio skorygowana najpóźniej na 14 (czternaście) dni kalendarzowych przed dniem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. O zmianie powierzchni użytkowej oraz o zmianie całkowitej ceny Deweloper powiadomi Nabywcę na piśmie nie później niż na 14 (czternaście) dni kalendarzowych przed dniem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej oraz o zmianie całkowitej ceny, jeżeli:-----

- zmiana powierzchni przekroczy 2 % w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w 2 ust. 1 pkt 6,-----

- cena całkowita ulegnie zwiększeniu, w przypadku wzrostu powierzchni użytkowej wskazanej w 2 ust. 1 pkt 6 -----

Cena całkowita nie ulegnie zmniejszeniu w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej wskazanej w 2 ust. 1 pkt 6 nie później jednak niż w terminie do

dnia, do którego ma nastąpić podpisanie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny. Powyższe ustalenia dotyczące korekty całkowitej ceny oraz prawa odstąpienia obejmują realizację budowy Budynku według planu Budynku stanowiącego załącznik do aktu i nie dotyczą przypadku wprowadzenia zmian lokatorskich przez Nabywcę – o ile zmiany wprowadzone przez Nabywcę mają wpływ na zmianę powierzchni użytkowej Budynku, a różnica powierzchni użytkowej Budynku powstała w wyniku wprowadzonych zmian przez Nabywcę odpowiada różnicy powierzchni użytkowej Budynku, jaka wynika z dokonanych pomiarów powykonawczych.-----

7. Cena całkowita nie ulegnie zmniejszeniu w przypadku różnicy powierzchni Działki gruntu w stosunku do wstępnego projektu podziału nieprzekraczającej 3m².---

8. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że powierzchnia użytkowa została określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609) zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, wymienionej w załączniku do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b. rozporządzenia, to jest z uwzględnieniem następujących zasad:-----

1) powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy oraz balkony,-----

2) powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopiętrowych, nieużytkowych poddaszy,-----

3) powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób,-----

4) przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.-----

§7.

1. Poza innymi przypadkami określonymi postanowieniami niniejszej umowy, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:-----

1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub w art. 36 Ustawy;-----

2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;-----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-----

4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej;-----

5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;-----

6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa o którym mowa w art. 1 Ustawy, w terminie określonym w niniejszej umowie;-----

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

- 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;----
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;-----
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;-----
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;-----
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe.-----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.-----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestodniowy) dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, której wysokość będzie równa wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od Ceny, od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienia na Nabywcę prawa o którym mowa w art. 1 Ustawy, do dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej bądź przeniesienia na Nabywcę prawa o którym mowa w art. 1 Ustawy.-----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.-----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, 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 niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia wynikającego z niniejszej umowy i jest ono złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-

10. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych w ust. 7 i 8 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia wynikającego z niniejszej umowy.-----

11. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę, umowa niniejsza uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej umowy.-----

12. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----

13. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

14. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z art. 43 Ustawy przez jedną ze Stron, Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy wypłaca Nabywcy przypadające jemu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.-----

15. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę w przypadkach opisanych w §6 ust. 4 oraz §10 niniejszej umowy, Strony przedstawiają zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, przy czym Deweloper oświadczy, że wypłata środków pozostałych na mieszkaniowym rachunku powierniczym ma zostać dokonana na rzecz Nabywcy.-----

16. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy innego niż na podstawie art. 43 Ustawy oraz innego niż na podstawie §6 ust. 4 oraz §10 niniejszej umowy, Strony przedstawiają zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.-----

17. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Strony bądź w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zwróci Nabywcy, wpłacone przez Nabywcę, a wypłacone przez Dewelopera z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego środki. Zwrot środków nastąpi niezwłocznie po rozwiązaniu niniejszej umowy bądź otrzymaniu lub złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy. -----

§8.

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się wydać Nieruchomość wraz z Działką w terminie nie później niż **do dnia zawarcia przyrzeczonej** umowy sprzedaży Działki zabudowanej Budynkiem.-----

2. W przypadku opóźnienia się Nabywcy ze spłatą rat, o których mowa w §6 ust. 2 aktu Deweloper naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia wymagalności raty do dnia jej uregulowania, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 4,50% (cztery i pięćdziesiąt setnych procenta) Ceny.-----

3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę w sytuacjach określonych w §7 ust. 1 aktu, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 4,50% (cztery i pięćdziesiąt setnych procenta) Ceny.-----

4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w sytuacji określonej §7 ust. 7 lub §7 ust. 8 aktu, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 4,50% (cztery i pięćdziesiąt setnych procenta) Ceny.-----

5. W przypadku zwłoki Dewelopera w: -----

a. wydaniu Budynku, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od Ceny określonej w §6, za każdy dzień zwłoki, z tym że kara umowna, nie może przekraczać 3% ceny określonej w §6.-----

b. zawarciu Umowy Przyrzeczonej, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od Ceny określonej w §6, za każdy dzień zwłoki, z tym że kara umowna, nie może przekraczać 3% Ceny określonej w §6 Umowy. -----

§9.

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że sprzedaż Nieruchomości zabudowanej Budynkiem podlegała będzie opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, a określona tym aktem Cena stanowi wartość brutto w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, opodatkowaną podatkiem VAT

według stawki obowiązującej; na sprzedaż tę zostanie wystawiona Nabywcy faktury VAT.-----

§10.

W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszej umowy, Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży.-----

§11.

1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez dewelopera.-----

2. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% oraz:-----

1) wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo,-----

2) wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4. Ustawy,-----

3. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1.-----

4. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.-----

5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny i wpłaca do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1 i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera.-----

6. 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 zadania inwestycyjnego.-----

§12.

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

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

§13.

Wszelkie zawiadomienia w związku z wykonywaniem niniejszych umów będą miały formę pisemną i będą doręczane osobiście lub listownie na adresy podane w komparycji aktu.-----

§14.

Do niniejszego aktu załączono:-----

1. Prospekt informacyjny;-----
2. Klauzula informacyjna dotycząca administratora danych osobowych przez Dewelopera.-----

§15.

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Droga Dojazdowa nie jest obciążona żadnymi innymi prawami rzeczowymi ograniczonymi aniżeli ujawnionymi w księdze wieczystej, prawami wynikającymi ze stosunków obligacyjnych, roszczeniami osób trzecich ani innymi ograniczeniami w rozporządzaniu, w szczególności takimi, które byłyby skuteczne wobec Nabywcy niezależnie od wpisu w księdze wieczystej; Droga Dojazdowa nie jest przedmiotem żadnego postępowania sądowego, egzekucyjnego ani administracyjnego;-----

2. Stawiający oświadcza, że wraz z przyrzeczoną umowę sprzedaży, w celu uregulowania dla Działki dostępu do drogi publicznej stanowiącej ul. Modrzewiową, Deweloper sprzeda Nabywcy ułamkową część w Drodze Dojazdowej, za cenę **1,00 zł brutto** (uwzględniającą podatek VAT w skali 23%).-----

§16.

Notariusz poinformował stawiających między innymi o treści:-----

1. treści art. 64, 390, 395, 481, 483, 484 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U.2018. poz. 1025 z późn. zm.),-----
2. treści art. 626⁴ oraz 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.2018 poz. 1360 z późn. zm.), w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----
3. treści art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie,-----

4. treści przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1177).-----

§17.

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy deweloperskiej Nabywca żąda, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczysto księgowego obejmującego następujące żądanie wpisu aby Sąd Rejonowy w Otwocku IV Wydział Ksiąg Wieczystych wpisał w dziale III księgi wieczystej **Kw. nr WA1O/00089126/2** roszczenie o wybudowanie budynku, przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę ewidencyjną nr **834/7** na Nabywcę służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, na rzecz _____, syna _____, PESEL _____ oraz Jego żony _____, córki _____, PESEL _____.

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że wyraża zgodę na dokonanie wpisu niniejszego roszczenia.-----

2. Nabywca wskazuje, iż uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będzie Deweloper.-----

3. Nabywcy wskazują adresy do doręczeń sądowych dla Nabywcy oraz dla Dewelopera, będącego uczestnikiem postępowania - jak w komparycji niniejszego aktu notarialnego.-----

§17.

1. Stawający oświadczają, że wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem niniejszej umowy, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy jego zawarciu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają Dewelopera.-----

2. Do pobrania:-----

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §6 pkt 15a) w związku z §3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 272 ze zm.) -----**1.500,00 zł**,

2) podatek od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 146a pkt. 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zm.)-----**345,00 zł**,

3)opłata sądowa od wniosku o wpis do księgi wieczystej na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 785ze zm.) pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczysto księgowego-----

-----**150,00 zł**,

Oplata sądowa pobrana przy niniejszym akcie zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

4) opłata za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej w kwocie **5,00 zł**, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej, na podstawie art. 84 a §5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. 2023, poz. 378). -----

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczysto księgowego wraz z należnym podatkiem VAT (**246 zł**) na podstawie § 16 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Umowa deweloperska oraz umowa przedwstępna jako niewymienione w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U.2017 poz. 1150 z późn. zm.) nie są przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych. -

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.



Standard wykończenia budynku w inwestycji „Osiedle przy lesie”



1. Konstrukcja budynku oraz elementy wykończeniowe

- Ławy fundamentowe: żelbetowe, z poziomą izolacją z papy termozgrzewalnej pomiędzy ławą a ścianą fundamentową,
- Ściany fundamentowe: murowane z bloczka betonowego, z pionową izolacją przeciwwodną oraz papą termozgrzewalną pomiędzy ścianą fundamentową a ścianą parteru. Izolacja termiczna ścian fundamentowych ze styropianu typu AQUA lub styroduru XPS grubości 15cm,
- Ściany parteru oraz poddasza: murowane z bloczka gazobetonowego o grubości 24 cm (ściany zewnętrzne oraz konstrukcyjne), 18 cm oraz 12 cm. Ściany zewnętrzne izolowane styropianem grubości 17 cm oraz 20 cm. Izolacja termiczna wykończona tynkiem silikonowym, z elementami dekoracyjnymi (drewnopodobnymi lub cegłopodobnymi). Ściany dzielące „bliźniaki” podwójne z bloczka silikatowego grubości 24 cm,
- Stropy: monolityczne, żelbetowe,
- Pokrycie dachu: stropodach z izolacją termiczną ze styropianu grubości 20 cm, warstwy spadkowej ze styropianu. Izolacja przeciwwodna z papy termozgrzewalnej. W stropodachu zamontowano świetlik dachowy,
- Stolarka okienna: okna plastikowe o kolorze antracytowo-białym, trzyszybowe, szczelny montaż na „cieplej” podwalinie,
- Drzwi wejściowe: stalowe,
- Rynny: PVC antracytowe,
- Brama garażowa: antracytowa, automatyczna,
- Taras/balkon na piętrze: wykończony deską kompozytową lub płytami betonowymi,
- Balustrady: z wypełnieniem szklanym lub całoszklane,
- Posadzki: cementowe,
- Tynki: gipsowe,
- Ogrodzenie: metalowe, modułowe,



- Droga wewnętrzna: kostka betonowa oraz płyty ażurowe lub asfalt,

2. Instalacje sanitarne

- Wentylacja: mechaniczna (rekuperacja). Wentylacja w garażu – grawitacyjna,
- Woda: z sieci miejskiej,
- Kanalizacja: miejska,
- Ogrzewanie: podłogowe za pomocą kotła gazowego,
- Klimatyzacja: instalacja dostosowana do montażu jednostki wewnętrznej na klatce schodowej,
- instalacja pod kominek,

3. Instalacje elektryczne i IT

- Gniazda: 230V oraz 400V (pod kuchnię),
- Instalacja IT: rozprowadzona do pokoju na parterze,
- Instalacja alarmowa: rozprowadzona po segmencie,
- Instalacja CCTV (pod kamery): rozprowadzona po budynku,
- Instalacja przygotowana pod montaż fotowoltaiki,
- Domofon,
- Brak osprzętu.