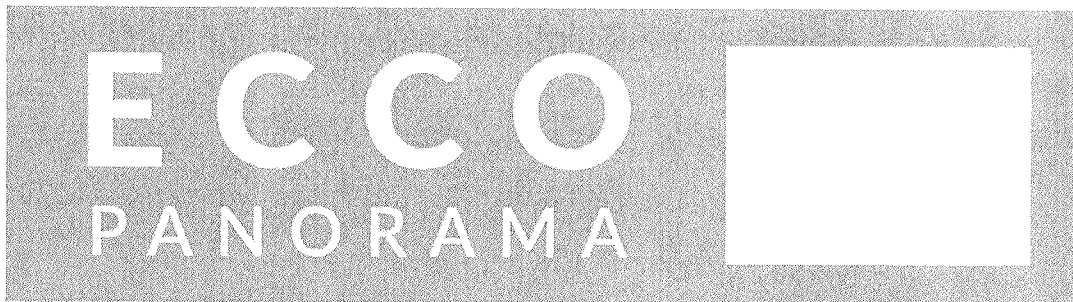




PM-DEVELOPMENT Sp. z o.o .
30-316 Kraków ul. Słomiana 14/2

Prospekt informacyjny
dla projektu deweloperskiego
ECCO PANORAMA BUDYNKI C, D
zlokalizowanego w Czarnochowicach, gmina Wieliczka



sporządzony zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw
nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz
Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

KRAKÓW DNIA 12.03.2025 r

Miko Paweł

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	PM-DEVELOPMENT Sp. z o.o.
Adres	30-316 Kraków, ul. Słomiana 14/2
Numer NIP i REGON	REGON: 388544535 NIP: 6762594840
Numer telefonu	601 920 871
Adres poczty elektronicznej	biuro@mieszkaniepremium.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	https://pmdevelopment.pl/pl/

II. Doświadczenie dewelopera

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	32-020 WIELICZKA UL. RÓŻANA
Data rozpoczęcia	30.08.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	29.09.2023
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	32-020 WIELICZKA UL. RÓŻANA
Data rozpoczęcia	30.08.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	29.09.2023
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100000 zł	Nie

III. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego

Informacje dotyczące gruntu i zagospodarowania przestrzennego terenu	
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Przedsięwzięcie deweloperskie jest realizowane na działce numer 520, 524 obr 0004 Czarnochowice GM. Wieliczka
Nr Księgi Wieczystej	Kw Nr KR1I/00069266/1, KR1I/00066743/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale	nie dotyczy

Mikołaj Paweł

czwartym księgi wieczystej		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji wpływające na warunki życia ³	Obecnie realizowana inwestycja Ecco Panorama budynki A,B ponadto w sąsiedztwie zabudowa mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Na terenie inwestycji obowiązuje plan zagospodarowania uchwalony:
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<u>Uchwała Nr XVII/232/2016 Rady Miejskiej w Wieliczce z 07.04.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar „B”</u>
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	Uchwała Nr XXII/275/2016 Rady Miejskiej w Wieliczce z 22.07.2016 roku, z późn. zm. w sprawie wyznaczenia na terenie miasta Wieliczka obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji
	Inne* ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MW –zabudowa wielorodzinna
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	11 metrów dachy płaskie, 13 metrów dachy dwuspadowe
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	brak
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	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.

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

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),

4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,

7) uznania zabytku za pomnik historii,

8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego.

9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony i dziedzictwa kulturowego oraz dóbr	Nie dotyczy
--	---	-------------

Mikołaj Paweł

	kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak
	Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak
	Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów znajdujących się w odległości do 100 metrów od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	MW- Tereny zabudowy wielorodzinnej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	11 metrów dachy płaskie, 13 metrów dachy dwuspadowe
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,5 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku MPZP	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy	
warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego	Budowa budynków wielorodzinnych na działkach sąsiednich
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak takich inwestycji
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak
	decyzjach o środowiskowych	Nie dotyczy

Mikołaj Paweł

inwestycyjnym ⁶ zawarte w:	uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	Miejscowych planach odbudowy	brak
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Tereny nie objęte zagrożeniem ryzyka powodziowego https://isok.gov.pl/hydroportal.html
	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 lotnika użytku publicznego	brak
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji budowy obiektu z zakresu 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 w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak	

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

Informacje dotyczące budynku	
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu który je wydał	DECYZJA NR 2333.2024 z dnia 30.12.2024 STAROSTA WIELICKI
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r.	Nie dotyczy

Miko Paweł

poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano ogłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ				
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy			
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	06.10.2025 R ROZPOCZĘCIE BUDOWY 31.12.2027 R ZAKOŃCZENIE BUDOWY			
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 budynki wielorodzinne		
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	odległość zespołu budynków od granic: min 5mb		
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zgodnie z normą Pn – ISO 9836 z 1997 r.			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	70% środki własne, 30% wpłaty klientów		
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy		
Środki ochrony nabywców	Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w ING BANK ŚLĄSKI			
	Wysokość stawki procentowej według której obliczana jest kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wpłaty na rachunek powierniczy będą następowały po zakończeniu poszczególnych etapów budowy.			
	Wypłata środków zgromadzonych na rachunku powierniczym nastąpi każdorazowo po zakończeniu poszczególnych etapów budowy			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ING BANK ŚLĄSKI			
	lp	Nazwa etapu	Planowana data realizacji	% zaawansowania etapu
	1	Stan zerowy budynków C, D (płyta na kondygnacji garażu)	31.03.2026	25%
	2	Strop na kondygnacji 2 budynków C, D	31.07.2026	15%
	3	Stan Surowy otwarty budynków C, D	30.10.2026	20%
	4	Wykonanie instalacji wewnętrznych: Wod-kan, CO 50%, wentylacja 50%, elektryczna 50%, montaż stolarki okiennej w budynkach C, D	30.04.2027	20%
	5	Wykonanie tynków, wylewek w budynkach C, D	30.06.2027	10%
	6	Elewacja, balustrady wykończenie klatek schodowych, zagospodarowanie terenu,	31.12.2027	10%

Miko Paweł

	<p>montaż stolarki drzwiowej zewnętrznej, wykonanie przyłączy Wod-kan, gaz, montaż windy w budynkach C, D. Odbiór windy przez UDT, Wykonanie instalacji wewnętrznych: Wod-kan, CO, wentylacji, elektryczna 50%, zakończenie budowy, uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie.</p>		
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Możliwość waloryzacji ceny jest możliwa jeśli zmieni się stawka podatku VAT, jeżeli taka zmiana nastąpi po podpisaniu umowy deweloperskiej. Dopuszcza się waloryzację ceny również w przypadku różnicy powyżej 2% pomiędzy powierzchnią projektowaną, a tą z inwentaryzacji powyżkowej. Waloryzacja będzie polegać na zmianie ceny lokalu liczoną jako iloczyn różnicy rzeczywistej powierzchni lokalu i powierzchni projektowanej razy cena metra kwadratowego powierzchni mieszkania, przy czym jeżeli powierzchnia lokalu będzie mniejsza od powierzchni określonej w dokumentacji projektowej, na skutek zgłoszonych przez stronę nabywającą zmian układu pomieszczeń, cena za przedmiotowy lokal nie ulegnie zmianie .</p>		
<p>7) Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>			
<p>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</p>			
<p>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</p>	<p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 		

Mikołaj Paweł

- 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 albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. Dziennik Ustaw – 16 – Poz. 1177
 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.
 7. W przypadku zmiany podatku od towarów i usług VAT

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadkach :

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Mikołaj Paweł

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

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

Mikołaj Paweł

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

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A.,
- 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,

ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: ...

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 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.

Mikołaj Paweł

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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	31.12.2027 R	
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	5
	Technologia wykonania	<p>Kondygnacja -1 (podziemna) – budynek posadowiony na płycie żelbetowej grubości 40,0cm</p> <p>Kondygnacja -1 (podziemna) – ściany nośne zewnętrzne żelbetowe gr.25cm</p> <p>Kondygnacja -1 (podziemna) – ściany nośne wewnętrzne żelbetowe gr.18cm</p> <p>Kondygnacje nadziemne – ściany nośne zewnętrzne żelbetowe gr.18cm</p> <p>Kondygnacje nadziemne – ściany wewnętrzne – między mieszkaniowe i korytarzowe- żelbetowe gr. 18 cm, betonowe zbrojone włóknem rozproszonym lub wymiennie pustak akustyczny silikatowy – gr 18 cm wg. Konstrukcji ścianki działowe- bloczek gipsowy np. Multigips – 8,0cm, 10cm</p> <p>obudowa pionów instalacyjnych – bloczek gipsowy Multigips – 8,0cm</p> <p>podłoga garażu (jezdnia, miejsca postojowe oraz komórki) – płyta żelbetowa utwardzona powierzchniowo stropy kondygnacji nadziemnych – żelbetowe gr 20,0cm stropy nad garażem poza obrysem kondygnacji nadziemnych – żelbetowe gr. 25,0cm (ze spadkiem) słupy – żelbetowe wg PW Konstrukcji stropodach - żelbetowy w technologii TBW, grubości 20 i 22cm. Biegi schodów i spoczniki – żelbetowe płytowe monolityczne- wg PW Konstrukcji płyty balkonów – prefabrykowane na łącznikach termicznych typu ISOKORBA)- wg PW Konstrukcji nadproża drzwi i okien w ścianach zewnętrznych – żelbetowe wylewane na mokro, szyby windowe - żelbetowe, dylatowane, gr. 15cm, ściany zabezpieczone od wewnątrz impregnatem do betonu lub farbą emulsyjną (wg projektu wykonawczego konstrukcji). Wentylacja szybu grawitacyjna, min. powierzchnia 1% przekroju poziomego szybu. Parametry szybów na bazie wytycznych firmy KONE.</p> <p>Standard prac</p> <p>chodniki- nawierzchnia z kostki betonowej, np. firmy Bruk-Bet - Promenada</p>

	wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<p>bez fazy szary</p> <p>zjazd do garażu (pochylnia) - beton szcztokowanydroga i dojazdy z kostki betonowej, np. firmy Bruk-Bet – Behaton bez fazy szary</p> <p>odwodnienie terenu- odwodnienia liniowe typu ACO wg. rysunków.</p> <p>ogrodzenie – działki oraz ogródków - siatka stalowa ocynkowana, zgrzewana, malowana proszkowo wys. 120 cm (system panelowy)</p> <p>oświetlenie zewnętrzne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oświetlenie elewacji przy drzwiach wejściowych, oświetlenie tablicy adresowej - wg. pw. elektryki - oświetlenie wjazdu- lampy natynkowe, na suficie wjazdu- wg. pw. elektryki - oświetlenie ciągów pieszych -lampy średnie oraz niskie- wg. pw. Elektryki <p>Klatki schodowe , korytarze tynk gipsowy , gładzie , farba zmywalna ,płytki gresowe ,balustrady stalowe ocynkowane proszkowo malowane ,drzwi wejściowe do budynku aluminiowe ,instalacja wideodomofonowa .</p> <p>Winda przystosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych szt 1 na budynek zieleń –trawy wysokie, krzewy zimozielone, drzewa (gatunki i liczba zgodna z decyzją na wycinkę)</p>
	Liczba lokali w budynku	<p>W budynku C 54 lokali mieszkalnych.</p> <p>W budynku D 54 lokali mieszkalnych.</p>
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	<p>42 miejsca postojowe w garażu podziemnym w budynku C oraz 42 miejsca postojowe w garażu podziemnym w budynku D , 46 miejsc postojowych zewnętrznych w tym 9 miejsc postojowych podwójnych (zależnych) oraz 3 miejsca postojowe zewnętrzne przeznaczone dla osób niepełnosprawnych</p>
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda , kanalizacja sanitarna , instalacja odgromowa ,przyłąc światłowodowy , gaz w kotłowni wspólnej
	Dostęp do drogi publicznej	Inwestycja posiada dostęp do drogi gminnej ul Długa
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Załącznik nr 1	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Powierzchnie pomieszczeń zgodnie z załącznikiem nr 1.</p> <p>Drzwi wejściowe do mieszkań Gerda .W mieszkaniach tynki gipsowe , wylewki jastrych maszynowe , instalacje wod-kan bez osprzętu , prądu z osprzętem (nie dotyczy montażu lamp)</p> <p>video-domofonowa z odbiornikiem domofonowym ,gniazdo internetowe w pokoju głównym , gniazdo w aneksie kuchennym przystosowane do płyty indukcyjnej , instalacja centralnego ogrzewania z grzejnikami oraz głowicami termostatecznymi w łazience ręcznikowiec ,zasilana z kotłowni wspólnej wspomaganej pompami ciepła instalacją fotowoltaiczną oraz zasobnikami na ciepłą wodę .Parapety wewnętrzne konglomerat , zewnętrzne blacha ocynkowa powlekana kolor grafitowy .Wentylacja mechaniczna wywiewna , okna PCV trzyszybowe z zewnątrz kolor grafitowy od wewnątrz biały .Balustrady zewnętrzne stal nierdzewna proszkowo malowane, balustrady wewnętrzne stalowe ocynkowane malowane proszkowo . Elewacja tynk silikonowy, cienkowarstwowy ,styropian EPS $\Lambda=0,031$ W/mK 15,0cm .</p>	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	31.12.2027r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.12.2027r.	

Mikołaj Paweł

Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodziym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ulamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ulamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis Dewelopera oraz pieczęć firmowa



PM-DEVELOPMENT Sp. z o.o.
 30-316-Kraków, ul. Słomiana 14/2
 NIP: 6762594840 REGON: 388544535
 KRS: 0000891080

Załączniki

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

AKT NOTARIALNY

Dnia przed **Notariuszem Anną Słodkowską-Pęk**, w jej Kancelarii Notarialnej w Krakowie, przy ulicy Lipińskiego 1/6 - stawili się:-----

1. Paweł Tadeusz MLEKO /PESEL 74012211732/, jak podaje zamieszkały pod adresem: 30-316 Kraków, ul. Słomiana nr 14/2 - **działający w imieniu Spółki pod firmą: PM-DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie** (adres: 30-316 Kraków, ul. Słomiana nr 14/2, REGON: 388544535, NIP: 6762594840, KRS 0000891080) – jako Prezes Zarządu tej Spółki, uprawniony do jej samodzielnej reprezentacji, stosownie do wydruku informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, który posiada moc dokumentu, wydawanej przez Centralną Informację KRS z dnia2025 roku – zwanej dalej deweloperem, -----

2., córka ... /PESEL .../, zamieszkała pod adresem:, -----

3., syn .../PESEL .../, zamieszkały pod adresem:, -----
- zwani dalej stroną nabywającą.-----

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie dowodów osobistych numery: ad 1/ DAC 428252, ad 2/, ad 3/-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. Deweloper oświadcza, że Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw Nr KR11/00069266/1** (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt sześć łamane przez jeden), dla nieruchomości położonej w Czarnochowicach, gmina Wieliczka, powiat wielicki, woj. małopolskie, obr. 4, stanowiącej jedyną działkę **nr 520** (pięćset dwadzieścia) **o pow. 0,5389 ha** (pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), w której własność wpisana jest na jego rzecz, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w tut. Kancelarii z dnia 02.12.2024 roku do Rep. A Nr 4307/2024. -----

Deweloper oświadcza, że dział IV tej księgi wieczystej wolny jest od obciążeń, a w dziale III wpisane są służebności ujęte w **załączniku nr I** do niniejszej umowy. -----

Deweloper oświadcza, że stan prawny wyżej opisanej nieruchomości nie uległ zmianie. -----

Deweloper ręczy stronie nabywającej, że nieruchomość ta wolna jest od wszelkich innych praw i roszczeń osób trzecich, poza w/w służebnościami i nie została nabyta ani od Gminy, ani od Skarbu Państwa. -----

Deweloper oświadcza, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenach budowlanych i nie stanowi gruntów leśnych. -----

Deweloper oświadcza, że przedmiotowa nieruchomość będzie posiadała dostęp do drogi gminnej pasem służebnym poprzez działki drogowe nr 523/2 i nr 524, obj. Kw nr KR1I/00066743/8, bowiem przy wyodrębnieniu i zbyciu pierwszego lokalu zostanie ustanowiona - bezpłatna i nieograniczona czasem - służebność gruntowa przejazdu i przechodu całą długością i szerokością tych działek na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 520, postanawiając, że obowiązek posadowienia i utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności gruntowej (w tym w szczególności instalacji oświetlenia, odśnieżania, dokonywania napraw i konserwacji) obciążać będzie jedynie właściciela nieruchomości uprawnionej. Ponadto oświadcza, że w przypadku ustanowienia analogicznej służebności dla sąsiednich nieruchomości, obowiązek posadowienia i utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej będzie ponoszony wspólnie przez właścicieli wszystkich nieruchomości uprawnionych, w sposób szczegółowo ustalony przez wspólnoty tych nieruchomości. -----

Deweloper oświadcza, że przy wyodrębnieniu i zbyciu pierwszego lokalu zostanie ustanowiona na nieruchomości stanowiącej działkę nr 520 - bezpłatna i nieograniczona czasem - służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przeprowadzenia wszelkich mediów po tej działce (jej częścią zachodnią - w sposób wskazany na pomarańczowo na mapie będącym **załącznikiem nr V** do niniejszego aktu), na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 521. Ponadto oświadcza, że jeżeli będzie to konieczne przed zawarciem umowy przenoszącej własność na przedmiotowej nieruchomości zostaną ustanowione wymagane służebności przesyłu dla dostawców mediów. -----

Deweloper oświadcza, że nie znajduje się w likwidacji ani upadłości i nie toczy się w stosunku do niego postępowanie restrukturyzacyjne, jak również nie istnieją

przesłanki do wszczęcia takich postępowań, nie posiada żadnych zaległości publiczno-prawnych w Urzędzie Skarbowym i ZUS, wszystkie wpisy ujawnione w Rejestrze Przedsiębiorców są aktualne, uprawnienia na mocy których działa nie wygasły, a do zbycia przedmiotowej nieruchomości zgodnie z § 17 umowy Spółki nie jest wymagana żadna zgoda organów Spółki.-----

Strony oświadczają, że deweloper jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług VAT, nie korzystającym ze zwolnienia od tego podatku.-----

Strona nabywająca oświadcza, że odebrała od dewelopera prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznała się z ich treścią, w tym również z informacją o przetwarzaniu jej danych osobowych przez dewelopera zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE – będącą **załącznikiem nr II** do niniejszej umowy, a deweloper poinformował ją o możliwości zapoznania się w jego siedzibie z dokumentami, o których mowa w art. 26 ustawy z dnia 20.05.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwanej dalej ustawą deweloperską). Ponadto deweloper wyjaśnia, że od dnia przekazania prospektu informacyjnego wraz z załącznikami stronie nabywającej, do dnia dzisiejszego dokumenty te nie ulegały żadnym zmianom.-----

.... oświadczają, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, przedmiotową nieruchomość nabywają do majątku wspólnego, ze środków pochodzących z ich majątku wspólnego.-----

Deweloper oświadcza, że przedstawione stronie nabywającej materiały reklamowe, nie będące załącznikami do niniejszej umowy, tj. foldery i wizualizacje, nie stanowią oferty sprzedaży i nie mogą być traktowane przez stronę nabywającą jako zobowiązanie dewelopera do zachowania określonego kształtu i formy oraz ukształtowania terenu inwestycji lub terenów sąsiednich, co strona nabywająca przyjmuje do wiadomości i w pełni akceptuje, jak również wyraża zgodę na ustanowienie służebności przesyłu i służebności gruntowej o których mowa powyżej i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.-----

Strony oświadczają, że do dnia dzisiejszego nie została przez nie zawarta żadna umowa rezerwacyjna dotycząca przedmiotu niniejszej umowy / lub dnia ...

roku zawarli umowę rezerwacyjną dotyczącą przedmiotu niniejszej umowy, z tytułu której strona nabywająca nie wpłacała deweloperowi żadnej opłaty rezerwacyjnej. -----

§ 2. Deweloper oświadcza, że: -----

a/ przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej i w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „ECCO PANORAMA BUDYNKI C, D” na nieruchomości tej wybuduje - zgodnie z ostateczną i prawomocną decyzją Starosty Wielickiego z dnia 02.11.2022 roku, nr 2055.2022, wydaną dla Pawła Mleko, następnie przeniesioną na dewelopera prawomocną i ostateczną decyzją Starosty Wielickiego z dnia 30.12.2024 roku, nr 2333.2024 – dwa budynki mieszkalne, wielorodzinne C i D wraz z garażami podziemnymi (o 5 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej) oraz z instalacjami wewnętrznymi i z infrastrukturą (chodniki, plac zabaw, śmietnik),-----

b/ w każdym budynku znajdować się będą 54 lokale mieszkalne, oznaczone numerami roboczymi od 1 do 54, na kondygnacji podziemnej garaż wielostanowiskowy, nie stanowiący samodzielnego lokalu i wchodzący w skład nieruchomości wspólnej, obejmujący 42 miejsca parkingowe i 42 pomieszczenia składające się z komórek lokatorskich lub boksów rowerowych, dodatkowo na nieruchomości wspólnej usytuowane będą: ogródki przeznaczone do wyłącznego korzystania przez każdorazowych właścicieli lokali usytuowanych na parterze, do których będą bezpośrednio przylegać oraz 46 zewnętrznych miejsc postojowych (w tym: 9 miejsc postojowych podwójnych „zależnych” oraz 3 przeznaczone dla osób niepełnosprawnych), przy czym w/w części wspólne przeznaczone będą do wyłącznego korzystania przez każdorazowych właścicieli wskazanych lokali lub przez każdorazowych właścicieli sąsiednich nieruchomości (w ramach ustanowionych przez dewelopera odpłatnych ograniczonych praw rzeczowych),-----

c/ będący przedmiotem niniejszej umowy lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym 1/54, usytuowany na budynku oznaczonego numerem roboczym C/D, o planowanej pow. użytkowej m²/, będzie składał się z:, do którego przylegać będzie taras/balkon, nie wliczony do powierzchni użytkowej lokalu, a z własnością tego lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej - obliczony stosownie do ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r.,-----

d/ harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego został podzielony na 6 etapów realizacji inwestycji, opisanych szczegółowo w prospekcie informacyjnym będącym **załącznikiem** do niniejszej umowy, -----

e/ przedmiotowe lokale zostaną doprowadzone do stanu deweloperskiego, w standardzie wykończenia lokali i części wspólnej budynków opisanym w załączniku do niniejszej umowy, do budynków zostaną doprowadzone: prąd, woda, kanalizacja sanitarna, instalacja odgromowa, przyłącz światłowodowy i gaz w kotłowni wspólnej, a budynki zostaną wyposażone w następujące instalacje: bez osprzętu wod.-kan., z osprzętem: elektryczną, internetową i grzewczą, video-domofonową z odbiornikiem domofonowym oraz wentylacje: mechaniczną i wywiewną, ponadto w każdym budynku zostanie zainstalowana winda, a na dachu budynków zostanie zainstalowana instalacja fotowoltaiczna, służąca do zapewnienia obsługi części wspólnych budynku i zagospodarowania terenu, -----

f/ powierzchnia lokalu będzie obliczona zgodnie Normą PN-ISO 9836:1997,-----

g/ rozpoczęcie prac budowlanych tego przedsięwzięcia nastąpi dnia 06.10.2025 roku, a planowany termin ich zakończenia to 31.12.2027 roku, -----

h/ zgodnie z art. 35 ustawy deweloperskiej zapewnia nabywcom środek ochrony przewidziany w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy deweloperskiej w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr: 36 1050 1445 1000 0090 8493 5783, prowadzonego w walucie polskiej, na podstawie zawartej przez dewelopera z bankiem ING Bank Śląski SA w Katowicach umowy z dnia 01.05.2025 roku,-----

- rachunek ten może być wykorzystywany wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych deweloperowi przez stronę nabywającą, w celu dokonania zapłaty w częściach, w miarę postępu procesu budowlanego, ceny nabycia tej nieruchomości, przy czym bank wypłaca deweloperowi na ten rachunek powierniczy środki pieniężne wpłacone przez stronę nabywającą, a zgromadzone na jej indywidualnym rachunku wirtualnym, po stwierdzeniu przez bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, -----

- bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a deweloper przypisze każdemu nabywcy indywidualny numer rachunku wirtualnego, określony według wzoru wskazanego w w/w umowie, -----

- za świadczone usługi bank ten pobiera od dewelopera prowizje i opłaty bankowe, zgodnie z Taryfą wskazaną w w/w umowie, które są kosztami prowadzenia tego rachunku, -----

- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ustawy przez jedną ze stron, bank wypłaca stronie nabywającej przypadające jej środki

pozostałe na tym rachunku, w ciągu 2 dni roboczych licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy, wraz z dokumentami wskazanymi w § 8 ust. 1 w/w umowy, a w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 ustawy, bank wypłaca stronie nabywającej te środki pieniężne, w ciągu 2 dni roboczych licząc od dnia otrzymania od stron umowy ich zgodnych oświadczeń woli z podpisami notarialnie poświadczonymi, o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na tym rachunku, a składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny są naliczane i pobierane przez w/w bank od każdej wpłaty – zgodnie z zapisami w/w umowy – będącymi **załącznikiem nr IV** do niniejszej umowy. -----

Strona nabywająca przyjmuje do wiadomości, że w związku z zawarciem przez dewelopera z w/w bankiem umowy, bank ten otrzymywać będzie jej dane osobowe od dewelopera i będzie administratorem jej danych osobowych dla celów wykonywania tej umowy, przy czym strona nabywająca będzie miała prawo dostępu do treści swoich danych oraz do ich poprawiania. -----

§ 3. Deweloper zobowiązuje się: -----

a/ wybudować na nieruchomości opisanej w §1 tej umowy - w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „ECCO PANORAMA BUDYNKI C, D” - budynek mieszkalny wielorodzinny C/D w Czarnochowicach, w którym znajdować się będzie - między innymi - opisany wyżej lokal mieszkalny, oznaczony numerem roboczym, o planowanej powierzchni użytkowej m², usytuowany na kondygnacji tegoż budynku, -----

b/ **ustanowić** wraz ze stroną nabywającą **odrębną własność** tego lokalu, -----

c/ a następnie **przenieść** na rzecz małżonków – na ich wspólność ustawową majątkową małżeńską - w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich - **własność** tak wydzielonego lokalu mieszkalnego wraz ze związanym z tym lokalem odpowiednim udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, **za cenę w kwocie złotych brutto**, -----

- a strona nabywająca **zobowiązuje się** wyrazić zgodę na powyższe przeniesienie własności i zapłacić na rzecz dewelopera powyższą kwotę, na poczet ceny tej nieruchomości. -----

§ 4. Strony postanawiają, że umowa przenosząca własność tej nieruchomości zostanie przez nie zawarta w **terminie do dnia 31 grudnia 2027 roku**, po uprzednim dokonaniu odbioru przedmiotu niniejszej umowy przez stronę nabywającą i zapłacie przez nią całej ceny. -----

Ponadto strony postanawiają, że stronie nabywającej będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego/postojowego/komórki lokatorskiej/boksu rowerowego nr (za odpłatnością), a z ogródka (bez odpłatności) - usytuowanych na nieruchomości wspólnej, zgodnie z **załącznikiem graficznym**.-----

§ 5. 1. Strony postanawiają, że cała cena w kwocie złotych zostanie zapłacona deweloperowi przez stronę nabywającą, częściowo z jej środków własnych, a częściowo z kredytu, przelewem na wskazany przez dewelopera indywidualny bankowy rachunek przypisany do przedmiotowego lokalu nr: ..., w terminie do 14 dni od dnia otrzymania przez stronę nabywającą od dewelopera, informacji o wykonaniu kolejnego etapu inwestycji, przesłanej na podany przez stronę adres e-mail (.....), w następujący sposób:-----

- a/ kwota złotych (25%) zostanie zapłacona po wykonaniu I etapu inwestycji i po jej zaksięgowaniu na w/w rachunku bankowym kwota (10%) stanowiła będzie zadek w rozumieniu art. 394 k.c., a pozostałe kwoty stanowiąc będą zaliczki, -----
- b/ kwota złotych (15%) zostanie zapłacona po wykonaniu II etapu inwestycji,-----
- c/ kwota złotych (20%) zostanie zapłacona po wykonaniu III etapu inwestycji,-----
- d/ kwota ... złotych (20%) zostanie zapłacona po wykonaniu IV etapu inwestycji, -----
- e/ kwota ... złotych (10%) zostanie zapłacona po wykonaniu V etapu inwestycji, -----
- f/ kwota ... złotych (10%) zostanie zapłacona po wykonaniu VI etapu inwestycji. -----

2. Raty płatne są na w/w konto, zaś za datę uregulowania danej płatności strony określają datę wpływu na wyżej podany rachunek bankowy.-----

Jednocześnie strony oświadczają, że w dniu zawarcia niniejszej umowy stawka podatku VAT wynosi 8% dla lokalu mieszkalnego, zgodnie z ustawą o tym podatku.-----

3. Strony ustalają, że wyżej określona cena może ulec zmianie w przypadku: -----

- a/ różnicy między powierzchnią lokalu, określoną w dokumentacji projektowej, a rzeczywistą powierzchnią lokalu, wówczas strony niniejszej umowy rozliczą różnicę powierzchni według obmiaru powykonawczego. Strony przyjmują za podstawę rozliczenia cenę jednostkową brutto 1 m² lokalu na kwotę,00 zł (przy uwzględnieniu obowiązującej w dniu dzisiejszym stawki podatku VAT), -----
- b/ zmian wynikających z przepisów ustawy o podatku VAT, a wprowadzonych w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i w tym przypadku zmiana dotyczyć będzie wyłącznie stawki tego podatku.-----

Wszelkie zmiany dotyczące wysokości ostatecznej ceny zostaną uwzględnione przy określeniu wysokości ostatniej raty tej ceny. -----

§ 6. Strony postanawiają, że: -----

1. Wydanie przedmiotu niniejszej umowy w posiadanie stronie nabywającej przez dewelopera nastąpi, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, na zasadach szczegółowo określonych w art. 41 ustawy deweloperskiej – będących **załącznikiem nr III** do niniejszej umowy. O planowanym odbiorze, który następuje po zawiadomieniu strony o zakończeniu budowy i dopuszczeniu budynku do użytkowania, deweloper zawiadomi stronę na w/w adres e-mail, z podaniem terminu takiego odbioru, jednakże nie krótszym niż 7 dni przed planowanym przekazaniem do odbioru.-----

2. Z chwilą wydania lokalu w posiadanie przechodzą na stronę nabywającą wszelkie korzyści i ciężary związane z lokalem, jak również ryzyko jego przypadkowego uszkodzenia czy zniszczenia. Z tą chwilą strona ponosiła będzie wszelkie opłaty eksploatacyjne oraz koszty utrzymania lokalu, w tym również koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w zakresie odpowiadającym udziałowi w nieruchomości wspólnej, według wykazu opłat eksploatacyjnych przedstawionego przez zarządcę nieruchomości wspólnej. -----

3. Strona nabywająca zobowiązana jest niezwłocznie po odbiorze lokalu zawrzeć umowę o dostawę energii elektrycznej do lokalu i ponosić wszelkie związane z tym koszty. Nie zawarcie powyższej umowy w wyżej wymienionym terminie skutkować może brakiem dostaw energii elektrycznej do lokalu.-----

4. Wszelkie prace w lokalu po jego wydaniu w posiadanie stronie nabywającej wykonywane będą na jej koszt i ryzyko. Powyższe nie dotyczy prac wykonywanych przez dewelopera lub osoby i podmioty działające na jego zlecenie, w szczególności związanych z usuwaniem ewentualnych wad lokalu. -----

§ 7. 1. Każda ze stron ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach wskazanych w art. 43 ustawy deweloperskiej, opisanych szczegółowo w prospekcie informacyjnym. Dodatkowo strona nabywająca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku różnicy między powierzchnią lokalu, określoną w dokumentacji projektowej, a rzeczywistą powierzchnią lokalu, większą niż 2%, w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia o tym fakcie przez dewelopera oraz w przypadku podwyższenia stawki VAT, mającej wpływ na wysokość ceny brutto

przed dokonaniem przez stronę nabywającą pełnego rozliczenia, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia tegoż podatku.-----

2. W przypadku skorzystania przez stronę nabywającą z prawa odstąpienia, umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a strona nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----

3. Oświadczenie woli strony nabywającej o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

4. W razie skorzystania przez dewelopera z prawa odstąpienia, strona nabywająca zobowiązana jest wyrazić zgodę na wykreślenie wpisanego na jej rzecz roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.-----

§ 8. Strony postanawiają, że: -----

a/ w wypadku niewykonania niniejszej umowy i odstąpienia od niej z powodów zawinionych przez dewelopera, deweloper zobowiązany będzie zwrócić stronie nabywającej podwójną kwotę zapłaconego zadatku oraz całą kwotę wpłaconej zaliczki,-----

b/ w wypadku niewykonania niniejszej umowy i odstąpienia od niej z powodów zawinionych przez stronę nabywającą, kwota zapłaconego zadatku nie podlega zwróceniu, a deweloper zobowiązany będzie zwrócić stronie nabywającej całą kwotę wpłaconej zaliczki,-----

c/ w wypadku niewykonania niniejszej umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, deweloper zobowiązany będzie zwrócić stronie nabywającej kwotę zapłaconego zadatku oraz całą kwotę wpłaconej zaliczki, -----

- a zwrot w/w kwot nastąpi w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania przez drugą stronę oświadczenia o odstąpieniu.-----

§ 9. Strona nabywająca:-----

a/ przyjmuje do wiadomości, że nabywcom wyznaczonych lokali, w ramach udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania ze wskazanych części nieruchomości wspólnej i nie będzie zgłaszać roszczeń do podziału do korzystania objętego umową quoad usum, jak również przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę deweloperowi na ustanawianie na rzecz osób trzecich na nieruchomości wspólnej ograniczonych praw rzeczowych, w ramach których każdorazowi właściciele wskazanych nieruchomości będą

korzystali ze wskazanych miejsc postojowych i komórek lokatorskich/boksów rowerowych, o czym mowa powyżej,-----

b/ oświadcza, że w umowie przenoszącej własność wraz z deweloperem dokona podziału do takiego korzystania z nieruchomości wspólnej (umową quoad usum), wyrazi zgodę deweloperowi na zawieranie kolejnych umów w tym zakresie z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości wspólnej i postanowi, że współwłaściciele nieruchomości wspólnej będą uprawnieni do przenoszenia praw do wyłącznego korzystania z części wspólnych (pod dowolnym tytułem prawnym) na rzecz dowolnych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, a przeniesienie tych praw nie będzie stanowiło zmiany podziału do korzystania wymagającej zgody współwłaścicieli nieruchomości wspólnej,-----

c/ oświadcza, że w umowie przenoszącej własność wyrazi zgodę deweloperowi na ustanawianie w/w ograniczonych praw rzeczowych na rzecz osób trzecich, jak również udzieli deweloperowi niegasnącego i nieodwołalnego pełnomocnictwa – z prawem substytucji - do ustanawiania w/w ograniczonych praw rzeczowych, do dokonywania zmian tych praw czy zrzekania się ich oraz udzieli deweloperowi niegasnącego i nieodwołalnego pełnomocnictwa do ewentualnych zmian w wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, przysługującej stronie nabywającej, w wyniku podziału lokalu lub w wyniku błędnego zsumowania udziałów, zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali, z tym zastrzeżeniem, że opisane wyżej prace i czynności w całości zostaną dokonane kosztem i staraniem dewelopera oraz nie naruszają rozłożenia pomieszczeń przedmiotowego lokalu i określonych tą umową praw przysługujących stronie nabywającej, przy czym pełnomocnictwo to będzie ograniczone w czasie do wyodrębnienia ostatniego lokalu w tej inwestycji.-----

Jednocześnie strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z utrzymaniem i korzystaniem ze wskazanych części wspólnych będą ponoszone przez osoby, które będą z nich wyłącznie korzystały w ramach w/w umowy i ustanowionych ograniczonych praw rzeczowych.-----

§ 10. Wobec zawarcia niniejszego aktu jego strony **żądadają**, aby notariusz – działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust 4 ustawy prawo o notariacie – złożył za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosek wieczystoksięgowy, obejmujący następujące żądanie:-----

- w dziale III Kw Nr KR11/00069266/1 wpisał roszczenie na rzecz strony nabywającej o wybudowanie budynku oznaczonego nr roboczym C/D w Czarnochowicach,

wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego nr roboczym w tym budynku i przeniesienie na jej rzecz prawa własności tego lokalu, wynikające z niniejszej umowy. -----

Deweloper zrzeka się prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie którego dotyczy w/w żądanie. -----

§ 11. Jednocześnie strona nabywająca udziela deweloperowi – niegasnącego i nieodwołalnego - **pełnomocnictwa** do złożenia w jej imieniu oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III Kw Nr KR11/00069266/1 roszczenia opisanego w §10 niniejszej umowy, w razie odstąpienia przez dewelopera od niniejszej umowy, na zasadach określonych w § 7 umowy.-----

Pełnomocnictwo staje się skuteczne po upływie 7 dni od dnia powiadomienia strony nabywającej przez dewelopera o odstąpieniu przez niego od umowy, na adres strony podany w komparycji niniejszego aktu, chyba, że strona nabywająca skutecznie powiadomi dewelopera o zmianie adresu.-----

Jednocześnie stawający ustalają, że korespondencja przekazywana listem poleconym drugiej stronie umowy za pośrednictwem operatora pocztowego będzie uznana za skutecznie doręczoną w dacie potwierdzenia jej odbioru, a w razie nieodebrania poprawnie adresowanej przesyłki – w dacie doręczenia pierwszego awizo. -----

§ 12. Strony oświadczają, że na moment dokonania tej czynności ich nr PESEL nie został zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24.09.2010 roku o ewidencji ludności, co dodatkowo Notariusz zweryfikował w tymże rejestrze. -----

§ 13. Koszty sporządzenia tej umowy ponoszą strony po połowie, a koszty sporządzenia umowy przeniesienia własności ponosi strona nabywająca. -----

§ 14. Notariusz pouczyła strony o treści art. 2 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych i o przepisach ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz poinformowała o brzmieniu art. 626⁴ k.p.c., w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§ 15. 1. P o b r a n o: -----

a/ opłatę sądową na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28.07.2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych /Dz. U. z 2024 poz. 959/ **w kwocie 150,00 zł** (sto pięćdziesiąt złotych), -----

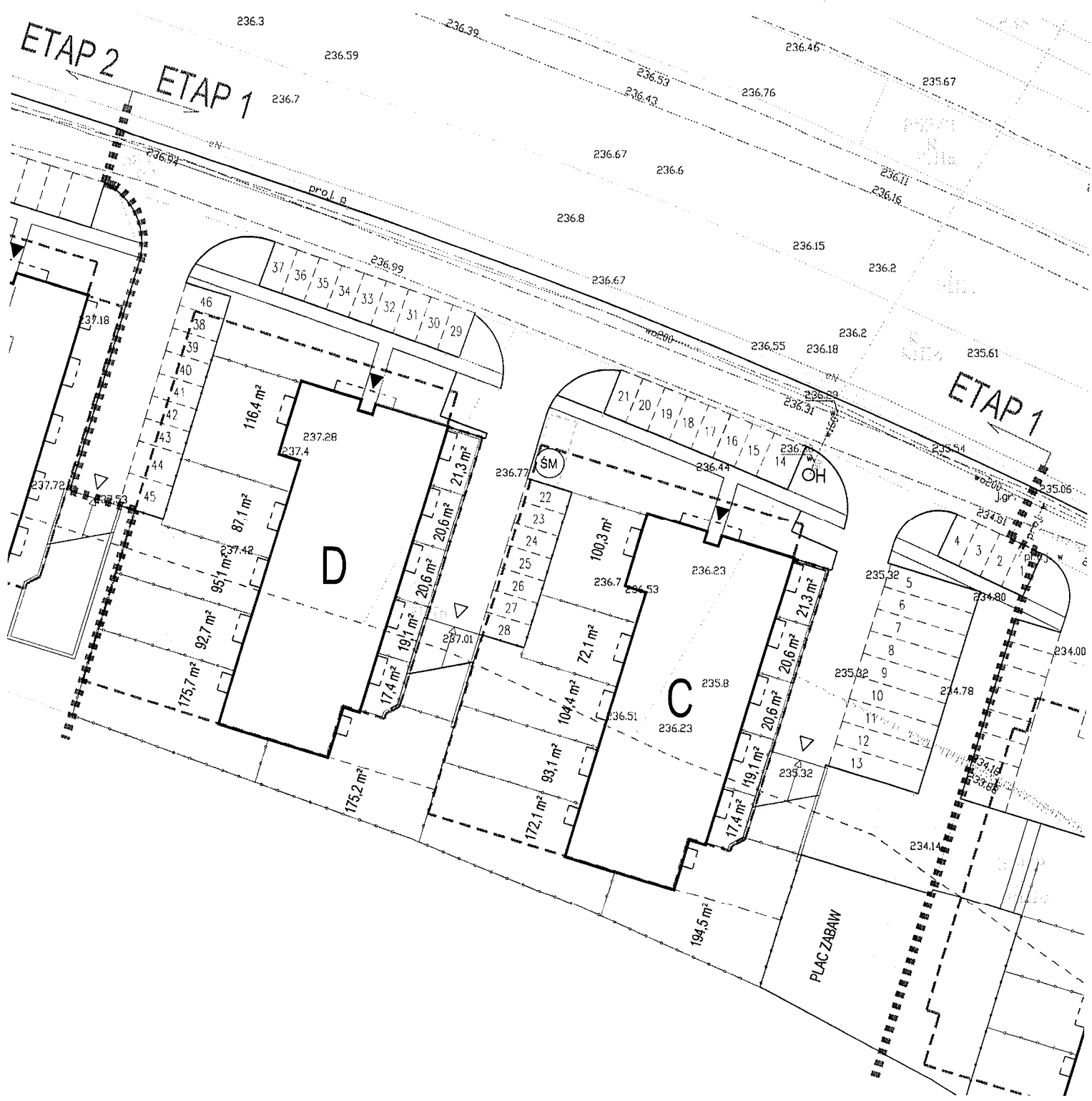
b/ należności za dokonanie czynności notarialnej na podstawie §§ 2, 3 i 6 Roz. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /Dz. U. z 2024 poz. 1566/ i w związku z art. 8, 41 i 146aa ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2024 poz. 361/ w **łącznie kwocie ...**, w tym wynagrodzenie notariusza tytułem taksy notarialnej w kwocie ... złotych i podatek od towarów i usług VAT w stawce 23 % w kwocie ... zł.-----

2. Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Rep. A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246,00 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Akt odczytano, przyjęto i podpisano.-----



ETAP 2 ETAP 1



Miko Paweł