

ŚNIADECKI

PROSPEKT INFORMACYJNY

 asymetria

ŁOWĘCIN



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego		21.01.2025 r.
UPROSZCZONY PROSPEKT INFORMACYJNY DLA WYBUDOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO: Budowa dziewięciu budynków jednorodzinnych dwulokalowych wraz ze szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi (razem 18 lokali mieszkalnych) na działkach ewidencyjnych nr 83/4-83/12, 83/15 w miejscowości Łowęcin		
I. CZĘŚĆ OGÓLNA		
IDANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA		
DANE DEWELOPERA		
Deweloper	OSIEDLE ASYMETRIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, nr KRS: 0000833604	
Adres	ul. B. Krzywoustego 3, 61-144 Poznań	
Nr NIP i REGON	7831814217	385768731
Nr telefonu	508-039-788, 786-874-958	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@sniadecki.pl	
Nr faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sniadecki-development.com , www.osiedleasymetria.pl	
II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA		
HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA Pierwotnie deweloper rozpoczął jednoosobową działalność gospodarczą działając pod firmą Sylwester Śniadecki. Jednoosobowa działalność powstała 17 października 2014 roku a spółka Śniadecki Development sp. z o.o została wpisana do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców dnia 20 marca 2018 r . W ramach wszystkich spółek w grupie i w ramach jednoosobowej działalności gospodarczej do tej pory zostało zrealizowane siedem inwestycji deweloperskich. Następnie, Pan Sylwester Śniadecki zawiązał spółkę pod firmą: OSIEDLE ASYMETRIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: SNIADECKI INVESTMENT GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), tj. spółkę celową, bazującą-na doświadczeniu deweloperskim wspólnika, . Przedsiębiorstwo oferuje głównie sprzedaż lokali mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej - dwulokalowej oraz szeregowej. Spółka pod firmą: Osiedle Asymetria sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu to spółka celowa powołana w celu realizacji inwestycji polegającej na budowie dziewięciu budynków jednorodzinnych dwulokalowych wraz ze szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi (razem 18 lokali mieszkalnych) na działkach ewidencyjnych nr 83/4-83/12, 83/15 w miejscowości Łowęcin. Spółka nie realizowała dotychczas inwestycji, bazuje na doświadczeniu deweloperskim wspólnika;		
PRZYKŁADY UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)		
Nazwa przedsięwzięcia		
Adres	brak	

Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej	Województwo: wielkopolskie Powiat: poznański Gmina: Swarzędz Obręb: Łowęcin 0010 Położenie: ul. Cytrynowa 2 - 10 dz. nr 83/4, 83/5, 83/6, 83/7, 83/8, 83/9, 83/10, 83/11, 83/12 83/15 – działka będąca drogą wewnętrzną
Nr księgi wieczystej	PO2P/00288675/5 PO2P/00292628/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	-
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia)	Część z działek znajduje się w strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15 kV) napięcia (dotyczy jedynie części ogródków, strefa potencjalnego oddziaływania znajduje się poza obrysem projektowanych budynków).	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała Nr X/51/2011 z dnia 2011-03-29 w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz link do uchwały geoportal
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXX/294/2016 z dnia 2016-11-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz, obejmującego wieś Łowęciny, część północną obrębu Jasin i część wschodnią obrębu Gortatowo oraz część Paczkowa - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA C link do uchwały geoportal
	Miejscowy plan odbudowy	-
	Inne	-
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu Zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	5MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych
	maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - $i = 0,3$, b) dla zabudowy usługowej, usługowo - mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej - $i = 0,4$
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	W analizowanych planach brak informacji o nadziemnej intensywności zabudowy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%, b) dla zabudowy usługowej, usługowo - mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej - 30%;
	Maksymalna wysokość zabudowy	budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: dwie kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 10 m,

	dopuszczalny procent zabudowy działki	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30% dla zabudowy usługowej, usługowo - mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Uchwała Nr XXX/294/2016 z dnia 2016-11-29 Rozdział 2; § 5.
	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 – nieruchomość znajduje się poza wyznaczonymi w planie strefami ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dla terenów MN/U ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających do nich terenów dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Uchwała Nr XXX/294/2016 z dnia 2016-11-29 Rozdział 4; § 18.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m	Przeznaczenie terenu	1. 1MN/U, 2MN/U 2. 5MN/U, 5MN(U) 3. Brak MPZP 4. 2KDD, 3KDD, 1KDL, 1KD-D, 2KD-D, 2KD-D, KDW, 1KDW 5. 1Z, 2Z

od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	1. intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2, 2. minimalna intensywność $i = 0,1$ maksymalna intensywność: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - $i = 0,3$, b) dla zabudowy usługowej, usługowo - mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej - $i = 0,4$ 3. Nie dotyczy 4. Nie dotyczy 5. Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	1. wysokość zabudowy nie większą niż: - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, 2. budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: dwie kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 10 m, 3. Nie dotyczy 4. Nie dotyczy 5. Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1. udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki, 2. a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%, b) dla zabudowy usługowej, usługowo - mieszkaniowej i istniejącej zabudowy zagrodowej - 30%; 3. Nie dotyczy 4. Nie dotyczy 5. Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 stanowisk postojowych na 1 lokal 2. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny 3. Nie dotyczy 4. Nie dotyczy 5. Nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu Nie dotyczy

dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Nie dotyczy	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z MPZP (Uchwała Nr XLII/468/2021) teren w odległości około 150 m przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy głównej.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego	Nie dotyczy

	Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK – decyzja stała się ostateczna dnia 09.07.2021 r.	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	3225/21 z dnia 14.06.2021 wydane przez Starostę Poznańskiego (decyzja stała się prawomocna 09.07.2021r.)	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	25.10.2024r. – wydano decyzje o braku sprzeciwu odnośnie przystąpienia do użytkowania budynków.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	30.09.2024r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	08.11.2021 r.- rozpoczęcie prac, 30.09.2024r. prace zostały zakończone, inwestycja otrzymała pozwolenie na użytkowanie 25.10.2024r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Budowa dziewięciu budynków jednorodzinnych dwulokalowych wraz ze szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi (razem 18 lokali mieszkalnych) na działkach ewidencyjnych nr 83/4-83/12, 83/15 w miejscowości Łowęcin	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Według projektu minimalny odstęp między budynkami na przedmiotowej nieruchomości to 15,13 m

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	zgodnie z normą nr: PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	30% - wkład własny 70% - finansowanie bankowe Kredyt inwestorski w PKO BP SA	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków Nabywcy. Wniosek o wpis roszczenia w księdze wieczystej o wybudowanie budynku i przeniesienia własności lokalu na rzecz nabywcy.	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym: - rachunek służy do gromadzenia środków pieniężnych pochodzących z wpłat dokonywanych przez klientów Dewelopera (nabywców); - bank zobowiązał się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców na rachunek oraz wypłaty środków na nim zgromadzonych na warunkach i w terminach określonych w Umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego lub zwrócenia ich nabywcom na zasadach i w sytuacjach, o których mowa w Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub w umowie deweloperskiej; - w celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na rachunek, Bank otwiera Indywidualne Rachunki Nabywców (IRN) na podstawie złożonego przez dewelopera wykazu nabywców; - przyporządkowane przez Bank numery IRN dla poszczególnych nabywców Deweloper wpisuje do umów deweloperskich; - jeżeli Deweloper wywiąże się ze swoich obowiązków określonych w umowie, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z rachunku na rachunek Dewelopera, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego oraz po spełnieniu wszystkich wymogów; - przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; - koszt kontroli o której mowa wyżej ponosi Deweloper; - kwota wypłaty środków pieniężnych zaewidencjonowanych dla pojedynczego nabywcy na IRN za dany zrealizowany etap przedsięwzięcia deweloperskiego, stanowi iloczyn udziału procentowego danego etapu zrealizowanego przedsięwzięcia	

	deweloperskiego w ogólnych kosztach realizacji przedsięwzięcia i ceny nabycia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego; - w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 29 ustawy, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na IRN. W razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko posiadaczowi rachunku powierniczego – środki znajdujące się na rachunku nie podlegają zajęciu; w razie ogłoszenia upadłości posiadacza rachunku powierniczego – środki pieniężne znajdujące się na tym rachunku podlegają wyłączeniu z masy upadłości; w przypadku śmierci posiadacza rachunku powierniczego zgromadzone na tym rachunku kwoty nie wchodzą do spadku po posiadaczu rachunku. Koszty prowadzenia Rachunku obciążają Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank PKO BP SA
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego	Nie dotyczy, budowa została zakończona.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W sytuacji zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującej w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej, kwoty przypadające do zapłaty po dniu zmiany stawki tego podatku zostaną ustalone w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu zmiany tej stawki zostanie doliczony ten podatek w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury przez Dewelopera.
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	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy: 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; 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.
--	--

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. 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.
8. W przypadku, gdy różnica między deklarowaną powierzchnią a rzeczywistą powierzchnią użytkową Lokalu przekroczy 2% powierzchni projektowanej i Deweloper wystąpi do Nabywcy dopłatę za nadmetraż, Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Dewelopera do uiszczenia kwoty dopłaty, z jednoczesnym prawem do zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości, w terminie 30 dni liczonych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy i pisemnym wskazaniu przez Nabywcę rachunku bankowego na jaki ma nastąpić zwrot, przy czym oświadczenie o odstąpieniu, które zostanie złożone Deweloperowi, będzie skuteczne jeżeli zawierać będzie zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, o którym mowa w § 18 umowy deweloperskiej i będzie złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
9. 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. 10. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku, gdy po zawarciu umowy deweloperskiej nastąpi zmiana stawki podatku od towaru i usług (VAT), w terminie 14 dni od dnia poinformowania strony nabywającej przez Dewelopera o zmianie stawki podatku od towarów i usług (VAT). 11. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 12. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.. 13. W sytuacji odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone kwoty w wartości nominalnej w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od Umowy, z uwzględnieniem jednak ewentualnych potrąceń kosztów przywrócenia Budynku i Lokalu do stanu pierwotnego.
--	--

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 złożenia ww. wniosku Nabywcy.

Deweloper zobowiązuje się do przedłożenia przy umowie przeniesienia własności lokalu zgody banku będącego wierzycielem hipotecznym na bezobciążeniowe odłączenie lokalu (bez przepisania hipoteki) oraz oświadcza, że promesa banku zawierająca zobowiązanie do udzielenia zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie indywidualnie określonego lokalu mieszkalnego w przypadku zapłaty przez nabywcę całej ceny zgodnie z postanowieniami umowy, zostanie dostarczona nabywcy na jego wniosek złożony po dniu zawarcia umowy, w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia złożenia ww. wniosku Nabywcy.

W przypadku, gdy Kredytobiorca prowadzi sprzedaż osobom fizycznym lokali mieszkalnych realizowanych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, PKO BP S.A. wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności poszczególnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości, obciążonej hipoteką stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytu, po wpłacie na rachunek powierniczy otwarty całej ceny brutto lokalu mieszkalnego oraz na rachunek wyodrębnionych wpływów, całej ceny brutto nabycia 1/18 części udziału działki drogowej, będącego przedmiotem bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności lokalu, wynikającej z:

- 1) umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, zawartej między Kredytobiorcą a nabywcą lokalu mieszkalnego,
- 2) umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-3 ww. ustawy, zawartej między Kredytobiorcą a nabywcą lokalu mieszkalnego

W przypadku, gdy:

- 1) Kredytobiorca prowadzi sprzedaż osobom fizycznym lokali mieszkalnych realizowanych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego po zakończeniu jego realizacji, zawierając umowy inne niż umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
- 2) Kredytobiorca prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych realizowanych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego nabywcom innym niż osoby fizyczne,

PKO BP S.A. wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności poszczególnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku mieszkalnym, położonym na nieruchomości, obciążonej hipoteką stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytu, po wpłacie na rachunek wyodrębnionych wpływów całej ceny brutto lokalu mieszkalnego oraz na rachunek wyodrębnionych wpływów całej ceny brutto 1/18 części udziału działki drogowej, będącego przedmiotem bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności lokalu, wynikającej z umowy innej niż umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zawartej między Kredytobiorcą a nabywcą lokalu mieszkalnego"

II. Informujemy 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) kopią aktualnego odpisu, wyciągu, zaświadczenia lub wydruku komputerowego z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) kopią pozwolenia na budowę do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata (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 po jej wydaniu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu po jego wydaniu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu po jego wydaniu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP S.A. 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO BP 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, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- PKO BP S.A. 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/>.

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.		
CZĘŚĆ INDYWIDUALNA		
Cena lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	... zł brutto za lokal mieszkalny numer ..., znajdującego się w budynku posadowionego na działce numer ...	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	... m ²	
Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Cena za metr kwadratowy wynosi (.../m ²) zł brutto	
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	2025 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	liczba kondygnacji	2
	technologia wykonania	tradycyjna
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	- działka ogrodzona ogrodzeniem panelowym - grunt wyrównany
	liczba lokali w budynku	2
	liczba miejsc postojowych	2 na lokal
	dostępne media w budynku	PRĄD, WODA , SZAMBO BEZODPŁYWOWE NA ŚCIEKI

jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	dostęp do drogi publicznej	TAK - dostęp do drogi publicznej (ulicy Owocowej) przez działkę gminną 83/14 i udział w wysokości 1/18 we własności docelowo wydodrębnionej nieruchomości składającej się z dz. 83/15. Działka 83/14 przeszła z mocy prawa na własność gminy w celu poszerzenia drogi publicznej w momencie podziału działki 83/2																																										
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Parter i I piętro w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwulokalowym nr 4/2, zlokalizowanym na działce nr 83/11																																											
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<table><tr><th colspan="3">Lokal ŁOW 1-B</th></tr><tr><th>Oznaczenie</th><th>Pomieszczenie</th><th>P.U. [m²]</th></tr><tr><td colspan="3">PARTER</td></tr><tr><td>1</td><td>Hol</td><td>5,69</td></tr><tr><td>2</td><td>Pokój dzienny z aneksem</td><td>45,45</td></tr><tr><td>3</td><td>Łazienka</td><td>1,70</td></tr><tr><td>4</td><td>Pomieszczenie techniczne</td><td>3,75</td></tr><tr><td colspan="3">PIĘTRO</td></tr><tr><td>B/04</td><td>Komunikacja</td><td>10,55</td></tr><tr><td>B/05</td><td>Pokój</td><td>10,85</td></tr><tr><td>B/06</td><td>Łazienka</td><td>4,45</td></tr><tr><td>B/07</td><td>Pokój</td><td>11,20</td></tr><tr><td>B/08</td><td>Pokój</td><td>9,51</td></tr><tr><td colspan="2">Razem</td><td>.....</td></tr></table> Zakres i standard prac wykończeniowych został opisany w zał. nr 2		Lokal ŁOW 1-B			Oznaczenie	Pomieszczenie	P.U. [m²]	PARTER			1	Hol	5,69	2	Pokój dzienny z aneksem	45,45	3	Łazienka	1,70	4	Pomieszczenie techniczne	3,75	PIĘTRO			B/04	Komunikacja	10,55	B/05	Pokój	10,85	B/06	Łazienka	4,45	B/07	Pokój	11,20	B/08	Pokój	9,51	Razem		
Lokal ŁOW 1-B																																												
Oznaczenie	Pomieszczenie	P.U. [m²]																																										
PARTER																																												
1	Hol	5,69																																										
2	Pokój dzienny z aneksem	45,45																																										
3	Łazienka	1,70																																										
4	Pomieszczenie techniczne	3,75																																										
PIĘTRO																																												
B/04	Komunikacja	10,55																																										
B/05	Pokój	10,85																																										
B/06	Łazienka	4,45																																										
B/07	Pokój	11,20																																										
B/08	Pokój	9,51																																										
Razem																																												
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	do 20.11.2024 r.																																											
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	do2025 r.																																											
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy																																											
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy																																											
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo	Nie dotyczy																																											

ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
---	--

.....
/podpis Dewelopera/

Załączniki:

1. 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.
2. Standard wykończenia
3. Karta lokalu (wraz z rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego)
4. 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).

Repertorium A Nr / 2024

AKT NOTARIALNY

*Dnia /..../ przed **notariuszem Arturem Łuczakiem**, w siedzibie Kancelarii Notarialnej w Poznaniu, przy ulicy Krzywoustego nr 7 / 1a, stawili się: -----*

- 1. ..., używający pierwszego imienia, syn ..., PESEL ..., urodzony w Polsce, obywatelstwo polskie legitymujący się polskim dowodem osobistym ..., wg. oświadczenia zamieszkały .. Luboń, ul. Jachtowa nr ..., -----*

działający przy niniejszej czynności w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą OSIEDLE ASYMETRIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ dawniej SNIADECKI INVESTMENT GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, adres: Plac Władysława Andersa nr 5, 61-894 Poznań, posiadającej REGON 385768731 i NIP 7831814217 wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000833604, jako pełnomocnik na podstawie okazanego pełnomocnictwa objętego aktem notarialnym Repertorium A nr 2505 / 2022 sporządzonym dnia 29.03.2022 roku przez czyniącego notariusza, zapewniając że udzielone mu pełnomocnictwo nie wygasło i nie zostało odwołane, a także, że reprezentowana przez niego Spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się żadne postępowanie układowe z jej udziałem ani żadne postępowanie, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo

upadłościowe i Prawo restrukturyzacyjne, ani nie został złożony wniosek o wszczęcie takich postępowań, a do dokonania niniejszej czynności zgodnie z przepisami prawa oraz postanowieniami umowy Spółki nie jest wymagane uzyskanie zgody żadnego organu Spółki, -----

Spółka pod firmą OSIEDLE ASYMETRIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu w dalszej części aktu zwana jest również „Deweloperem”, -----

2., syn , PESEL urodzony w Polsce, obywatelstwo polskie legitymujący się polskim dowodem osobistym ..., wg. oświadczenia zamieszkały, -----

3., córka , PESEL, urodzona w Polsce, obywatelstwo polskie legitymująca się polskim dowodem osobistym ..., wg. oświadczenia zamieszkały ..., -----
zwani dalej w treści niniejszej umowy "Stroną nabywającą" lub "Nabywcą". -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów, powołanych wyżej przy nazwiskach. -----

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności, a notariusz zweryfikował w rejestrze zastrzeżeń, że PESELE stawających nie są zastrzeżone. -----

PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU i JEGO SPRZEDAŻY

ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§1.

Pkt. 1. Reprezentant Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że, Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Łowęcin, gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo wielkopolskie, składającej się z działek numer: **83/4, 83/5, 83/11, 83/12, 83/15** o łącznym obszarze 0.5671 ha (pięćdziesiąt sześć arów siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta Kw nr **PO2P/00288675/5**, -----
zwanej dalej Nieruchomością I. -----

W dziale III ww. księgi wieczystej wpisane są: -----

- nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Enea Operator Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością z Siedzibą W Poznaniu i jej następców prawnych, polegająca na prawie swobodnego przejazdu i przechodu do zlokalizowanych na tych nieruchomościach urządzeń energetycznych- aby zapewnić swobodny dostęp i dojazd pracowników służb eksploatacyjnych do tych urządzeń w celu usuwania awarii, wykonywania prac eksploatacyjnych i konserwatorskich, remontowych, modernizacji, wymiany urządzeń i przewodów lub wyprowadzania nowych obwodów energetycznych na rzecz Enea Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością -----

- nieodpłatna, ustanowiona do czasu nabycia prawa własności działki numer 83/15 przez gminę Swarzędz, służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer PO2P/00235915/4, polegająca na prawie swobodnego przejazdu i przechodu oraz przeprowadzania urządzeń podziemnej infrastruktury terenu (sieć i przyłącza gazu, prądu, wody, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, sieć

telewizyjna, telefoniczna, informatyczna) przez działkę gruntu nr 83/15, dla której prowadzona jest niniejsza księga wieczysta. -----

Pkt. 2. Reprezentant Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Łowęcin gmina Swarzędz, powiat poznański, województwo wielkopolskie, składającej się z działek numer: **83/6, 83/7, 83/8, 83/9, 83/10** o łącznej obszarze 0.5009 ha (pięćdziesiąt arów dziewięć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr **PO2P/00292628/2**, ----- zwanej dalej Nieruchomością II. -----

W dziale III ww. księgi wieczystej wpisane są: -----

- nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Enea Operator Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością z Siedzibą W Poznaniu i jej następców prawnych, polegająca na prawie swobodnego przejazdu i przechodu do zlokalizowanych na tych nieruchomościach urządzeń energetycznych- aby zapewnić swobodny dostęp i dojazd pracowników służb eksploatacyjnych do tych urządzeń w celu usuwania awarii, wykonywania prac eksploatacyjnych i konserwatorskich, remontowych, modernizacji , wymiany urządzeń i przewodów lub wyprowadzania nowych obwodów energetycznych na rzecz Enea Operator Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, ----- oraz roszczenia o przeniesienie własności lokali, które nie są przedmiotem tej umowy. -----

Pkt. 3. Nadto Reprezentant Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że, -----
- ww. nieruchomości nie są obciążone żadnymi innymi niż opisane prawami rzeczowymi i nie są z nimi związane żadne inne zobowiązania wobec osób trzecich, -----

- ww. nieruchomości nie zostały nabyte od Skarbu Państwa ani od jednostki samorządu terytorialnego, Deweloper powyższe nieruchomości nabył na podstawie umowy sprzedaży oraz ustanowienie służebności za Rep A nr 10801/2020 notariusza Szymona Lisa z dnia 20 października 2020 roku oraz umowy sprzedaży z dnia 27 lipca 2021 roku za Rep a nr 10344/2021 notariusza Gracjana Cezarego Nowaka, -----
- ww. wyżej nieruchomości nie znajdują się na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej ani w granicach Parku Narodowego,-----
- Nieruchomość I posiada dostęp do drogi publicznej, a Nieruchomość II posiada dostęp do drogi publicznej poprzez część Nieruchomości I (bowiem działka nr 83/15 stanowi drogę wewnętrzną);-----
- wchodzące w skład powyższych nieruchomości działki w ewidencji gruntów i budynków nie są oznaczone jako las, nie wydano dla nich decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w której przeznaczone byłyby do zalesienia, a także nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu, decyzją w sprawie inwentaryzacji stanu lasów oraz nie są lasem w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, -----
- powyższe nieruchomości nie są położone na obszarze rewitalizacji lub Specjalnej Strefy Rewitalizacji, -----
- na przedmiotowych nieruchomościach nie znajdują się naturalne źródłowe wody stojące lub płynące, -----
- Deweloper nie zalega w podatkach i innych należnościach publicznoprawnych na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i ZUS, -----
- nie istnieją żadne ograniczenia w rozporządzaniu powyższymi nieruchomościami, nie toczy się wobec Dewelopera postępowanie zabezpieczające, układowe, ani żadne postępowanie, do którego zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo restrukturyzacyjne ani nie zostały złożone wnioski o wszczęcie takich postępowań, -----
- powyższe nieruchomości nie są zajęte w postępowaniu egzekucyjnym, nie toczy się w stosunku do Dewelopera postępowanie egzekucyjne oraz nie ma przesłanek do wszczęcia takiego postępowania. -----

§2.

Stawajęca **Kamil Rosiński** działający w imieniu i na rzecz spółki **OSIEDLE ASYMETRIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** oświadcza, że reprezentowana przez niego spółka na nieruchomości opisanej w §1 tego aktu, tj. działce gruntu oznaczonej nr **83 / ... o powierzchni 0.... ha**, zrealizowała inwestycję polegającą m in. na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego. -----

Opisaną wyżej inwestycję Spółka zrealizowała zgodnie z ostateczną i prawomocną w administracyjnym trybie postępowania decyzją wydaną przez Starostę Powiatu Poznańskiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę nr numer 3225 / 21 z dnia 14 czerwca 2021 roku (Nr AB.6740.06.88.2021.XV). -----

Stawajęcy **Kamil Rosiński** działający w imieniu i na rzecz spółki **OSIEDLE ASYMETRIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** oświadcza, że prace budowlane zostały już zakończone. -----

W wybudowanym na działce nr 83 / ... w Łowęcinie, przy ulicy Cytrynowej nr 4 budynku **jednorodzinnym, dwulokalowym, murowanym** oznaczonym na załączniku tego aktu notarialnego, **znajduje się między innymi samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem ... (numer budowlany:), o powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynoszącej ... m² (... metra kwadratowego)**, usytuowany na parterze i pierwszym piętrze budynku, z którym to lokalem związany będzie udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, **składający się na parterze z: holu, pokoju dziennego z aneksem, łazienki i przynależnego pomieszczenia technicznego, na piętrze z: komunikacji, dwóch pokoi, łazienki, garderoby i sypialni**, zwany w dalszej części umowy „Lokalem mieszkalnym”. -----

Ostateczna powierzchnia użytkowa Budynku zostanie ustalona według Polskiej Normy Budowlanej (PN-ISO 9836:2015-12). -----

Aktem notarialnym z dnia ... roku za Rep. A nr ... / 2024 tutejszej Kancelarii został wyodrębniony z przedmiotowego budynku (identyfikator ...) położonego na działce o numerze geod 83 / ... w Łowęcinie, przy ulicy Cytrynowej nr ... samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem-----

W związku z powyższym spółka **OSIEDLE ASYMETRIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w udziale do ... / ... części. -----

§3.

Stawający do niniejszej umowy przedłożyli, względnie okazali : -----

- a) elektroniczny wydruk stanowiący treść księgi wieczystej Kw nr PO2P/00288675/5 z dnia 24.01.2025 roku, -----
- b) elektroniczny wydruk stanowiący treść księgi wieczystej Kw nr PO2P/00292628/2 z dnia 24.01.2025 roku, -----
oraz załączają do aktu: -----
- standard wykończenia,-----
- rzut lokalu z mapą sytuacyjną; -----
- c) ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę nr 3225/21 z dnia 14.06.2021 wydaną przez Starostę Poznańskiego, -----
- d) zaświadczenie PINB Poznań z dnia 25.10.2024 roku informujące o zakończeniu budowy dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi w Łowęcinie; PINB nie wniósł sprzeciwu odnośnie przystąpienia do użytkowania, -----
- e) zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Poznańskiego dnia 20.11.2024 roku, z którego wynika, że lokale mieszkalne – oznaczony numerem 1 i 2 położone w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwulokalowym nr 3 przy ulicy Cytrynowej, na działce gruntu nr 83 / .. w

Łowęcinie, gmina Swarzędz są samodzielnymi lokalami mieszkalnymi w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, -

f) pełnomocnictwo powołane w komparycji tego aktu notarialnego, -----

g) prospekt informacyjny wraz załącznikami. -----

Strona Nabywająca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy: -----

- a) Deweloper przekazał jej, w terminie umożliwiającym zapoznanie się z treścią, prospekt informacyjny wraz z załącznikami dotyczący opisanego w § 2 tego aktu przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
- b) zapoznała się z treścią wymienionego prospektu informacyjnego oraz z treścią jego załączników, który w całości akceptuje, -----
- c) Deweloper przekazał jej szczegółowe informacje dotyczące jego sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzonego na opisanej w § 2 tego aktu Nieruchomości, w tym również Działki, -----
- d) Deweloper poinformował o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z treścią dokumentów wymienionych w art. 21 Ustawy. -----

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że dane zawarte w prospekcie informacyjnym i w jego załącznikach są prawdziwe, aktualne i kompletne, zawierają opis wszystkich istotnych cech przedmiotu umowy oraz są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym, a do dnia dzisiejszego nie nastąpiły żadne zmiany w treści prospektu informacyjnego ani w treści jego załączników, na podstawie których zawierana jest niniejsza umowa.-----

Nabywca wyraża zgodę na ustanowienie na Nieruchomości przez Dewelopera następujących ograniczonych praw rzeczowych:-----

- a) w związku z zapewnieniem dostawy mediów do budynków na działkach przedsięwzięcia deweloperskiego oraz na działkach wchodzących w skład Nieruchomości, a także

wszystkich działkach nowopowstałych a wydzielonych z tych działek lub działek powstałych w wyniku ich scalenia: prawa użytkowania, służebności przesyłu lub służebności gruntowych na rzecz: gestorów sieci lub dostawców mediów lub właścicieli nieruchomości będących gestorami sieci - na warunkach określonych przez dewelopera, -----

b) hipoteki lub hipotek: w kwocie i na warunkach określonych swobodnie przez dewelopera, wynikającej/wynikających z umowy kredytowej, w której udzielony zostanie deweloperowi kredyt związany z przedsięwzięciami deweloperskimi realizowanymi na Nieruchomości, jednakże wyraża zgodę tylko z zastrzeżeniem, że przed ustanowieniem odpowiednio każdej hipoteki bank – wierzyciel, na rzecz którego wpisana będzie powołana wyżej hipoteka, oświadczy na piśmie, że wyrazi zgodę na bezobciążeniowe odłączenie Działki i przeniesienie jej własności po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę; deweloper zobowiązuje się wydać Nabywcy takie oświadczenie banku na żądanie Nabywcy. -----

§4.

Kupujący oświadczają, że zapoznali się z treścią dokumentów powołanych w par. 3 powyżej, w szczególności z prospektem informacyjnym i załącznikami do niego, których treść akceptują. -----

§5.

Pkt. 1. Kamil Rosiński działający w imieniu i na rzecz spółki OSIEDLE ASYMETRIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu oświadcza, że zobowiązuje reprezentowaną spółkę do ustanowienia w budynku mieszkalnym szczegółowo opisanym w §2. tego aktu, przy ulicy Cytrynowej nr w Łowęcinie (identyfikator:), znajdującym się na działce numer 83 / ..., dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych założy nową księgę wieczystą

wnioskiem w trybie ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 roku (Dz.U. z 2000 r, Nr 80, poz. 903 ze zmianami) **odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem o łącznej powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego wynoszącej m² (..... metra kwadratowego), położonego na parterze i piętrze budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z którym to lokalem związany będzie udział w nieruchomości wspólnej wynoszący / ... części, -----**

i jego sprzedaży na rzecz małżonków jako przedmiotu odrębnej własności wraz ze związanym udziałem w nieruchomości wspólnej, ----

w terminie do dnia roku, za cenę określoną w par. 6, -----

a oświadczają, że powyższy lokal mieszkalny, wraz ze związanym z nim udziałem, do majątku wspólnego, w tym terminie i za tą cenę **zobowiązują się kupić** oraz oświadczają, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, niezmieniony żadną umową ani orzeczeniem sądu. -----

Pkt. 2. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że **zobowiązuje Dewelopera do zbycia** na rzecz Strony Nabywającej prawa własności części Nieruchomości I, tj. działki gruntu **numer 83/15 w udziale wynoszącym 1 / 18 (jedną osiemnastą części,** pod warunkiem, że do dnia zawarcia pierwszej umowy przeniesienia własności jakiegokolwiek lokalu wybudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nie zostanie ona zbyta na rzecz Gminy Swarzędz; zbycie nastąpi za cenę określoną w § 6 niniejszego aktu. -----

Nabywcy oświadczają, że udział w prawie własności działki gruntu nr 83/15, za cenę określoną w §6, **zobowiązują się kupić** oraz zapewniają, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, niezmieniony żadną umową ani orzeczeniem sądu. -----

Nadto kupujący oświadczają i zapewniają, że zapoznali się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz załącznikiem opisującym sposób

wykończenia, materiały wykończeniowe i budowlane, które akceptują i nie zgłaszają z tego tytułu żadnych zastrzeżeń i roszczeń. -----

§6.

Pkt.1. Strony zgodnie oświadczają, że cena lokalu mieszkalnego wynosi ...,00 złotych brutto, którą Nabywcy zobowiązują się zapłacić którą kupujący zobowiązują się zapłacić w następujący sposób: -----

- a) kwotę kupujący zobowiązują się zapłacić przelewem na rachunek powierniczy nr do dnia roku, na co reprezentant sprzedającej wyraża zgodę, -----
- b) kwotę zł (.....) kupujący zobowiązują się zapłacić przelewem na rachunek powierniczy nr -----
- jeśli ze środków własnych, to w dniu podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży, -----
- jeśli ze środków pochodzących z kredytu, to w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, na co reprezentant sprzedającej wyraża zgodę. -----

Pkt.2. Strony zgodnie oświadczają, że cena sprzedaży udziału w działce drogowej w wysokości 1/18 części na kwotę 1,23 złotych brutto, którą nabywcy zobowiązują się zapłacić do dnia roku. -----

Pkt.3. Kupujący co do obowiązku opisanego w par. 6, pkt. 1. I pkt. 2. **poddają się solidarnie egzekucji** na podstawie art. 777 par. 1 pkt. 4 k.p.c. -----

Pkt. 4. Kamil Rosiński działający w imieniu i na rzecz spółki **OSIEDLE ASYMETRIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** oświadcza, że reprezentowana przez niego spółka zawarła dnia 28.12.2022 roku z PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr rachunku powierniczego: 98 1020 4027 0000 1502 1806 4671, z której wynikają zasady dysponowania środkami na tym rachunku oraz koszty jego prowadzenia (w tym wypłata

środków, zwrot środków powierzającego, opłaty, raporty i korespondencja, wypowiedzenie umowy oraz zamknięcie rachunku powierniczego), koszty prowadzenia tego rachunku obciążają Spółkę. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Spółkę. Notariusz pouczył o treści art. 15 – 19 ustawy, z których wynikają zasady dysponowania środkami wpłaconymi na rachunek powierniczy, w tym z art. 15, 16, 17, 19 a także o treści 48 i 49 oraz inne cytowanej ustawy (opłata na Fundusz Gwarancyjny określona jest w prospekcie informacyjnym). -----

§7.

Strony umowy oświadczają, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie kupujących nastąpi według stanu określonego w załączniku – standard wykończenia lokalu i budynku – stanowiącym integralną część niniejszej umowy, niezwłocznie po zapłacie całej ceny. -----

§8.

Kamil Rosiński działający w imieniu i na rzecz spółki OSIEDLE ASYMETRIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu oświadczają, że reprezentowana przez nią Spółka zobowiązuje się do przedłożenia do umowy przyrzeczonej: -----

a) wypis z kartoteki lokali dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego. -----

Kupujący, jeśli zakup będzie kredytowany, przedłożą do przyrzeczonej umowy sprzedaży umowę kredytową, z której będzie wynikało, że został im udzielony kredyt na nabycie przedmiotowego lokalu. -----

§9.

Pkt. 1. Stawający postanawiają, że zmiany niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży wymagają formy aktu notarialnego. -----

Pkt. 2. Strony umowy oświadczają, że w przyrzeczonej umowie sprzedaży nastąpi poddanie się egzekucji strony kupującej co do zapłaty ceny, a strony sprzedającej, co do wydania przedmiotu umowy. -----

§10.

1. *Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: -----*
 - 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; -----*
 - 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. -
 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. Ponadto strony zastrzegają umowne prawo odstąpienia przez Nabywcę od Umowy w następujących przypadkach: -----
 - a) gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT cena 1 m2 Lokalu (zawierająca w sobie kwotę netto i należny od sprzedaży podatek od towarów i usług VAT) zwiększy się wobec określonej w § 7 ust. 1, Umowy Nabywca może od niniejszej umowy odstąpić w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera pisemnego zawiadomienia w tym zakresie,

nie później jednak niż w terminie do dnia przeniesienia własności i odstąpienie to nie wiąże się z koniecznością zapłaty odstępnego.-----

b) Przedstawiciel Dewelopera i Nabywca oświadczają, że dopuszczają wystąpienie różnic obmiarowych pomiędzy projektowaną powierzchnią Przedmiotu umowy, a uzyskaną w procesie realizacji inwestycji powierzchnią rzeczywistą. Strony oświadczają, z zastrzeżeniem §8 pkt. 7., że dopuszczają zmianę powierzchni budynku do 2% (dwa procent) planowanej powierzchni użytkowej. W przypadku gdy faktyczna powierzchnia budynku będzie mniejsza o więcej niż 2% niż wskazana w § 1. niniejszej Umowy, Nabywca może odstąpić od niniejszej Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od poinformowania go na piśmie o wynikach obmiaru powykonawczego, a gdy powierzchnia będzie większa o więcej niż 2% niż wskazana w § 1. niniejszej Umowy i zwiększy się cena budynku, Nabywca może odstąpić od niniejszej Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od poinformowania go na piśmie o wynikach obmiaru powykonawczego i zwiększeniu ceny (tj. prawo odstąpienia przy zwiększeniu powierzchni budynku przysługuje Nabywcy tylko wówczas, gdy równocześnie zwiększy się powierzchnia o więcej niż 2% i zwiększy się z racji na to cena). -----

8. 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. -----
9. 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. -----

10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----
11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.-----
12. W sytuacji odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone kwoty w wartości nominalnej w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od Umowy, z uwzględnieniem jednak ewentualnych potrąceń kosztów przywrócenia Budynku i Lokalu do stanu pierwotnego.-----

§11.

Notariusz poinformował stawające o treści artykułów: 389, 390 i 394 Kodeksu Cywilnego, treści przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o przepisach ustawy o opłatach lokalnych i podatku rolnym, nadto o treści przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego. -----

§12.

Koszty tej umowy ponoszą -----

§13.

Wypisy tego aktu wydawane mogą być stronom. -----

§ 14.

Wobec zawarcia niniejszym aktem czynności strony czynności wyrażają wolę, aby zastępca notarialny działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczysto księgowego **obejmującego żądanie:** -----

wpis w dziale III nowozakładanej wnioskiem księgi wieczystej
roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku przy ulicy Cytrynowej w
Łowęcinie, na Działce (oznaczonej nr geod. 83 / ...), wyodrębnienie lokalu
mieszkalnego ozn. Nr.. i przeniesienie prawa własności tego lokalu na rzecz ...
... i jego żony, córki , PESEL....., na prawach ustawowej
wspólności majątkowej małżeńskiej, w terminie do dnia roku. -----

Informacje dodatkowe: -----

a) Wnioskodawców wraz z adresami dla doręczeń określono w komparycji
tego aktu. -----

b) Innych uczestników postępowania nie wskazano. -----

c) Wnioskodawcy oświadczyli, że nie zrzekają się uprawnienia do
doręczenia zawiadomienia o wpisach, których dotyczą żądania wniosku ani nie
wskazują konta w ramach platformy ePUAP, na które drogą elektroniczną ma im
zostać doręczone zawiadomienie o tych wpisach. -----

§15.

Za dokonanie czynności notarialnych pobrano następujące
wynagrodzenie notariusza i podatek VAT: -----

a/ wynagrodzenie notariusza z par. 3 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004
roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej / Dz.U. Nr 148, poz.
1564 ze zmianami/ złotych ... zł 00 gr

b/ wynagrodzenie notariusza z par.12 cytowanej wyżej taksy notarialnej za
... wypisy aktu notarialnegozłotych zł
00 gr

c/ podatek VAT w wysokości 23 % w myśl przepisów Rozp .Min. Fin. z
dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług / Dz.U. Nr 54, poz. 535
z 2004 roku ze zm./ złotych ...zł .. gr

d/ opłaty sądowe od wniosku wieczysto-księgowego złożonego za
pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na podstawie tego aktu

notarialnego, które zostaną zarejestrowane w zastępującym ewidencję Repertorium A pod numerem złożonego wniosku: -----

- opłatę sądową za **wpis roszczenia** na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych /Dz.U. z dnia 1 września 2005 roku, Nr 167, poz.1398/ -----

..... złotych 150 zł 00 gr

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza z par. 16 Rozp.Min. Spraw. z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /Dz.U.04.148.1564 ze zmianami/ za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem od towarów i usług w łącznej kwocie 246,00 zł, która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku. -----

Razem do zapłaty :złotych ... zł gr

Słownie: ---

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

Technologia wykonania i standard wykończenia budynków jednorodzinnych dwulokalowych na Osiedlu Asymetria przy ul. Owocowej w Łowęcinie

Poniższy opis dotyczy zakresu prac budowlanych oraz instalacyjno-wykończeniowych oferowanych przez Dewelopera w budynkach jednorodzinnych dwulokalowych w Łowęcinie na Osiedlu Asymetria przy ul. Owocowej



WYKOŃCZENIE TERENU ZEWNĘTRZNEGO

OGRODZENIE	Oddzielenie lokali oraz ogrodzenie tylnej części ogrodowej z ogrodzenia panelowego h = 120 cm. Możliwość wykonania podmurówki za dodatkową opłatą. Powierzchnia działki przynależnej do wyłącznego użytku lokalu to około 500m² .
	Złącza energetyczne we frontowej części ogrodzenia. Możliwość wykonania bramy wjazdowej przesuwnej za dodatkową opłatą
TERENY UTWARDZONE	Utwardzone dwa miejsca postojowe , dojście do budynku oraz miejsce składowania odpadów;
DOJAZD	Wewnątrzosiedlowa droga z kostki betonowej
INSTALACJE / SIECI ZEWNĘTRZNE	Sieć enegretyczna
	Sieć wodociągowa
	Ogrzewanie lokali poprzez powietrzne pompy ciepła
	Kanalizacja sanitarna - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości. Za dopłatą mogą zostać wykonane przydomowe oczyszczalnie ścieków.

BUDYNEK

ŚCIANY BUDYNKU	Ściany nośne wykonane z betonu komórkowego gr. 24 cm,
	Ściany działowe wykonane z betonu komórkowego gr. 12 cm
DACH	Wiązary dachowe prefabrykowane
	Membrana dachowa
	Pokrycie dachu blachą na rąbek
KOMINY	Kominy wentylacji grawitacyjnej
TERMOIZOLACJA	Styropian fasadowy
	Wykończenie kolorystyczne budynku zgodnie z projektem budowlanym - tynk mineralny.
PRZYŁĄCZA	Przyłącza energetyczne - podpisanie umowy z operatorem oraz montaż licznika po stronie Klienta (w ramach umowy Deweloper wykonuje przyłącze w zakresie niezbędnym do odbioru lokalu przez Nadzór Budowlany)
	Przyłącza wodociągowe - podpisanie umowy z operatorem oraz montaż licznika po stronie Klienta (w ramach umowy Deweloper wykonuje przyłącze w zakresie niezbędnym do odbioru lokalu przez Nadzór Budowlany)

LOKAL MIESZKALNY

PODŁOGI PARTER	Jastrych cementowy bez warstwy wykończeniowej
PODŁOGI PIĘTRO	Jastrych cementowy bez warstwy wykończeniowej
ŚCIANY PARTERU	Ściany wykończone tynkiem maszynowym
ŚCIANY PIĘTRA	Ściany wykończone tynkiem maszynowym

ŚCIANY PODDASZA	Ściany w stanie surowym - bez tynkowania
SUFITY NAD PARTEREM	Sufity wykończone tynkiem maszynowym
	Miejscowe wykonanie sufitów podwieszanych kartonowo-gipsowych (bez szpachlowania łączeń)
SUFITY NAD PIĘTREM	Sufity podwieszane kartonowo-gipsowe (bez szpachlowania łączeń)
	Sufit izolowany od poddasza izolacją termiczną - wełna mineralna gr. 25 cm lub pianą PUR
SUFITY PODDASZA	Brak wykonania zabudów wewnętrznych połaci dachu (wiązary widoczne)
	Brak ocieplenia połaci dachowych
SCHODY	Schody pomiędzy parterem a I piętrem wykonane w technologii monolitycznej
STOLARKA OKIENNA	Stolarka okienna PVC
	Kolor wewnętrzny stolarki biały
	Kolor zewnętrzny stolarki zgodnie z projektem budowlanym
	Okucia okien z mikrowentylacją
	Wyposażenie okien w nawiewniki w lokalizacji zgodnej z projektem budowlanym
	Parapety zewnętrzne metalowe w kolorze zgodnym z projektem budowlanym
STOLARKA DRZWIOWA	Drzwi zewnętrzne stalowe pełne - kolorystyka zgodna z projektem budowlanym
	Komplet wkładek z systemem jednego klucza
	Nieobrobione otwory drzwi wewnętrznych (brak montażu drzwi wewnętrznych)
INSTALACJE W LOKALU	Instalacja centralnego ogrzewania zasilana pompą ciepła (ogrzewanie podłogowe całościowe)
	Instalacja wodno-kanalizacyjna - bez białego montażu
	Instalacje elektryczna - bez białego montażu
	Bezopłytowy zbiornik na nieczystości
	Lokalizacja pompy ciepła w pomieszczeniu technicznym
INSTALACJE PODDASZE	Brak instalacji poddasza+A37:J61

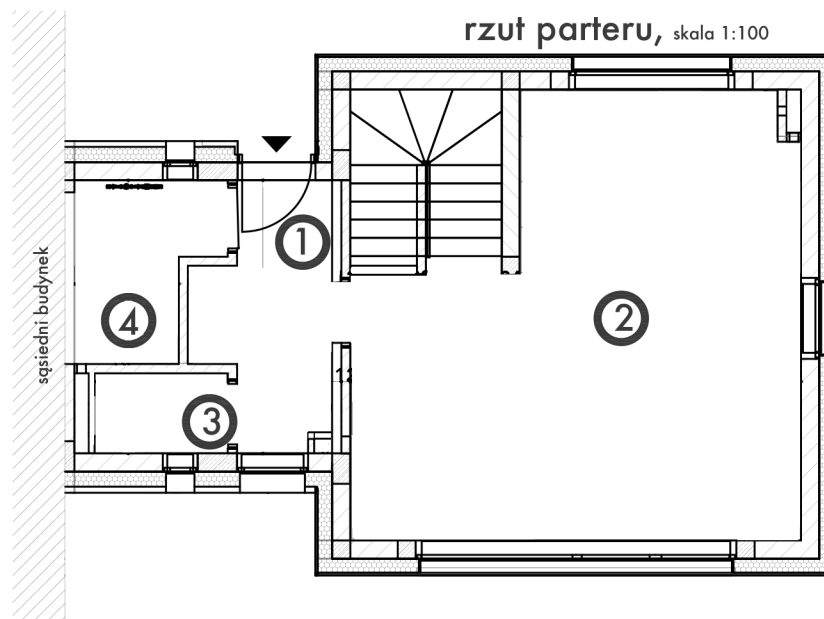
MOŻLIWOŚĆ WPROWADZENIA ZMIAN LOKATORSKICH

TARAS LOKALOWY	Możliwość wykonania za dodatkową opłatą tarasu lokalowego zgodnie z wytycznymi Klienta
AUTOMATYKA BUDYNKU	Możliwość wykonania za dodatkową opłatą przygotowania pod instalację automatyki budynkowej w systemie FIBARO

INWENTARYZACJA LOKALU MIESZKALNEGO - UL. CYTRYNOWA 2, LOKAL NR. 1 (62-030 ŁOWĘCIN)

DANE DEWELOPERA:

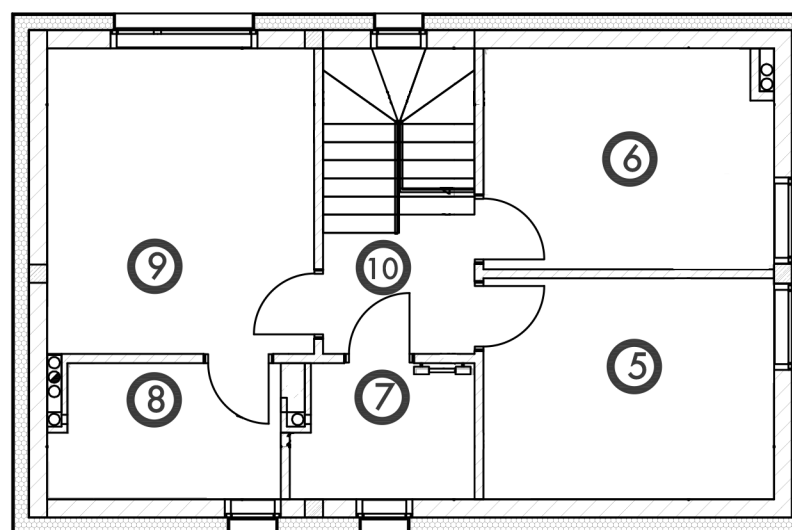
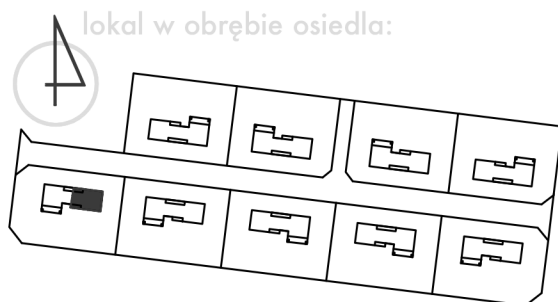
Osiedle Asymetria sp. z o. o.
Adres: ul. Plac Władysława Andersa 5,
61-894 Poznań
NIP: 7831814217
KRS: 0000833604
REGON: 385768731



zestawienie powierzchni w m²:

① hol	5,51
② pokój dzienny z aneksem	30,46
③ łazienka	1,68
④ pomieszczenie techniczne	3,79

lokalizacja osiedla: Łowęcin



zestawienie powierzchni w m²:

⑤ pokój	10,89
⑥ pokój	10,92
⑦ łazienka	4,00
⑧ garderoba	5,22
⑨ sypialnia	13,97
⑩ komunikacja	7,90

ŁĄCZNIE: = 94,34 m²

-ZAZNACZENIE STREFY POTENCJALNEGO PRZEKROCZENIA DOPUSZCZALNEGO PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO OD NAPIĘT NAPOWIERTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO (15kV) NAPIĘCIA

