

PROSPEKT INFORMACYJNY

Ornament



ORNAMENT SZCZECIN 4 sp. z o.o.

Biuro Sprzedaży:
ul. Powstańców Śląskich 5/7
70-100 Szczecin

Godziny otwarcia:
poniedziałek-piątek 9:00 – 17:00
sobota 10:00- 14:00
e-mail: sprzedaz@mieszkania-ornament.pl
nr tel.: +48 690 491 030, +48 690 491 033



PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	ORNAMENT SZCZECIN 4 sp. z o.o. KRS 0000841658
Adres	ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa
NIP i REGON	NIP 5213900256, REGON 386421490
Nr telefonu	+48 690 491 030,+48 690 491 033
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@mieszkania-ornament.pl
Adres strony internetowej	mieszkania-ornament.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

(należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Nie dotyczy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Nie dotyczy

OSTATNIO UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł?

NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego¹

Województwo zachodniopomorskie, powiat miasto Szczecin, gmina miasto Szczecin, al. Powstańców Wielkopolskich 100 (poprzedni adres tymczasowy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 38).

Budynek stanie na działkach: 7/30, 7/80, 7/96, 7/114 obrębu 1050.

Dodatkowo elementy wystają na działki miejskie obrębu 1050:

- części zadaszeń wystają na działki drogowe (7/57, 7/115, 7/23) - uzyskano decyzję na lokalizację w ZDITM,
- część zadaszenia wystaje na działkę gminną (7/81) - uzyskano służebność nadwiesz,
- mury oporowe, schody terenowe i rampy dla o.n. leżą w pasie drogowym (7/57, 7/115, 7/23) - uzyskano decyzję na lokalizację w ZDITM.

Numer księgi wieczystej

SZ1S/00098734/9

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej

W dniu 26.03.2024 r. została podpisana z Alior Bank umowa kredytowa wraz z aneksem nr 1 do umowy z dnia 10 marca 2025 roku. Wierzytelność Banku została zabezpieczona hipoteką umowną łączną do kwoty 84.600.000,00 (słownie: osiemdziesiąt cztery miliony sześćset tysięcy złotych).

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości²

nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia

³

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim

(numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji)

Brak uchwalonego planu ogólnego gminy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego” w Szczecinie, przyjęty uchwałą nr XXVI/755/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2013 r.).

Warunki zabudowy nr 95/22 z dnia 03.08.2022 r. Dotyczące zagospodarowania części pasa drogowego w zakresie realizowanych murów oporowych i schodów terenowych oraz rampy dla niepełnosprawnych.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim⁴

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

nie dotyczy

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim⁵

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Prospektu Informacyjnego.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 1

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2

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

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

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

⁴ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu"

⁵ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Pozwolenie na budowę decyzja nr 871/23 z dnia 24.11.2023 r. wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 3

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	05.12.2023 r. - rozpoczęcie budowy 31.05.2026 r. - zakończenie budowy
--	--

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego

liczba budynków	1
------------------------	---

rozmieszczenie ich na nieruchomości

(należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)

Odległości między budynkami sąsiednimi w terenie są nie mniejsze niż 7,20 m. Ściany projektowanego budynku postawione w ostrej granicy (na styku z działką nr 7/97) są ścianami oddzielenia pożarowego w klasie REI 120 a okna zlokalizowane od tej strony usytuowane są w odległości nie mniejszej niż 4 m od niej.

Odległość okien w budynkach istniejących od ściany oddzielenia pożarowego projektowanego budynku jest nie mniejsza niż 9,31 m.

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 4

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

Powierzchnia użytkowa budynków w zakresie pomieszczeń wchodzących w zakres nieruchomości wspólnej oraz lokali przeznaczonych do wyodrębnienia ustalona zostanie na etapie, gdy będzie możliwe dokonanie pomiaru zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12. Przy pomiarze nie są uwzględnione powierzchnie pod ścinkami działowymi nadającymi się do demontażu.

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego

Udział własny 25,06 %

Alior Bank Kredyt 74,94 %

Środki ochrony nabywców

1. Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy:

otwarty

2. Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny:

0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy

Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy przeznaczony jest do gromadzenia wpłat z tytułu ceny brutto za lokale, dokonywanych przez Nabywców na podstawie umów deweloperskich.

Zwolnienie środków następuje proporcjonalnie do poniesionych przez Dewelopera kosztów i po ukończeniu kolejnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia opisanym w niniejszym prospekcie oraz przedstawionym do Umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Ukończenie każdego z etapów, a jednocześnie potwierdzenie możliwości zwolnienia środków przez Dewelopera weryfikowane jest przez niezależnego doradcę technicznego banku.

Obowiązkiem Dewelopera jest przeznaczenie całości otrzymanych środków na pokrycie kosztów realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy

Alior Bank S.A.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

Etap I. Rozpoczęcie projektu: Grudzień 2023 r.

- Nabycie gruntu, ogrodzenie placu budowy, rozpoczęcie prac ziemnych

10%

Etap II: Maj 2024 r.

- Wykopy, Zabezpieczenia, Roboty fundamentowe i izolacyjne fundamentów w 90%.
- Wykonanie instalacji sanitarnej w płycie fundamentowej w 80%.

15%

Etap III: Październik 2024 r.

Stan surowy otwarty (roboty żelbetowe ściany i stropy) do poziomu 0, bez rozszalowania stropu poniżej w 90%.

15%

Etap IV: Styczeń 2025 r.

- Stan surowy otwarty (roboty żelbetowe ściany i stropy) do poziomu +5 bez rozszalowania stropu poniżej w 90%.
- Wykonanie ścian działowych w 10%.
- Wykonanie instalacji sanitarnych wewnętrznych w 20%.

15%

Etap V: Maj 2025 r.

- Stan surowy otwarty (roboty żelbetowe ściany i stropy) do poziomu +10 bez rozszalowania stropu poniżej w 90%.
- Wykonanie ścian działowych w 50%.
- Wykonanie instalacji sanitarnych wewnętrznych w 50%.
- Wykonanie pokrycia dachowego w 25%.
- Wykonanie elewacji i balustrad w 10%.
- Montaż stolarki zewnętrznej w 60%.
- Montaż Stolarki wewnętrznej w 20%.
- Posadzki w 35%.
- Tynkowanie oraz roboty wykończeniowe części wspólnych 30%.

20%

Etap VI: Wrzesień 2025 r.

- Stan surowy zamknięty (bez elewacji i pokryć tarasów) w 90%.
- Wstawione okna i witryny w 90%.
- Wykonanie instalacji sanitarnych wewnętrznych w 80%.
- Wykonanie wewnętrznej instalacji elektrycznej i teletechnicznej w 80%.
- Montaż Stolarki wewnętrznej w 50%.
- Posadzki w 80%.
- Tynkowanie oraz roboty wykończeniowe części wspólnych w 70%.
- Zagospodarowanie terenu i sieci zewnętrzne w 20 %.
- Windy osobowe i dźwigi towarowe w 80 %.

15%

Etap VII: Maj 2026 r.

- Zakończenie wszystkich robót niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

10%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji

Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie:

1. Zmiana stawki podatku VAT:

Strony oświadczają, że powyższa Cena uwzględnia stawkę podatku od towarów i usług VAT („VAT”) obowiązującą w dniu zawarcia niniejszej umowy. Strony postanawiają, że w razie zmiany VAT skutkującej zmianą Ceny, kolejna część Ceny, której termin zapłaty przypada po zmianie VAT zostanie odpowiednio zmieniona tj. zwiększona lub zmniejszona stosownie do zmiany VAT, a o powyższym Deweloper zawiadomi Kupującego. W przypadku zwiększenia Ceny w wyniku zmiany VAT, Kupującemu będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia

Kupującego o wzroście Ceny oraz prawo do otrzymania zwrotu zapłaconej części Ceny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odstąpienia od umowy, przy czym Nabywcy nie przysługuje powyższe prawo odstąpienia jeżeli Deweloper obniży Cenę do kwoty odpowiadającej Cenie brutto określonej w § 8 ust. 1, uwzględniającej zmianę stawki lub zasad naliczania podatku VAT. Zmiana Ceny, o której mowa w niniejszym ustępie, nie wymaga aneksu do umowy.

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

PRAWO ODSTĄPIENIA - NABYWCA

1. Strony oświadczają, że Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia:

- 1) w przypadku, gdyby niniejsza umowa deweloperska nie zawierała elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,
- 2) w przypadku, gdyby informacje zawarte w niniejszej umowie nie były zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami,
- 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej,
- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącym załącznik do Ustawy Deweloperskiej.

2. Strony oświadczają, że Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku:

- a) niezawarcia przez Dewelopera Umowy Końcowej w terminie określonym w niniejszej umowie. Jednakże przed skorzystaniem z prawa odstąpienia opisanego w zdaniu poprzedzającym Nabywca obowiązany jest wyznaczyć Spółce 120-dniowy (studziesięciodniowy) termin na zawarcie Umowy Końcowej,
- b) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, przy czym w tym wypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,
- d) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej w terminie określonym w tym przepisie; prawo odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca może wykonać po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,
- e) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,
- f) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,
- g) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

3. Strony ponadto postanawiają, że Nabywca uprawniony jest do odstąpienia od niniejszej umowy (umowne prawo odstąpienia), w przypadku, gdyby wskutek zmiany stawki podatku od towarów i usług Cena wzrosła i w związku z tym zaistniała konieczność dokonania przez Nabywcę dopłaty. Prawo odstąpienia z tej przyczyny Nabywca może wykonać w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od daty wejścia w życie zmiany przepisów, najpóźniej do dnia 30.09.2026 roku.

4. Strony postanawiają, że różnica w ostatecznej powierzchni Lokalu o nie więcej niż 2% w stosunku do określonej w niniejszej umowie, nie jest podstawą do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej.

Strony oświadczają, że oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierało, wyrażoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy.

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 zobowiązanie 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 zobowiązanie 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;

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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;

3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;

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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą 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 zobowiązaniem 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 zgodą 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 Alior Banku [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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 Alior Banku [nazwa banku prowadzącego

mieszkaniowy rachunek powierniczy],

- 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,

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

III. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w 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).

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.

Pozostałe załączniki

ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 5

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej
do jego reprezentacji
PEŁNOMOCNIK

Małgorzata Nagórska-Legierska
.....

ZAŁĄCZNIKI

1. Informacje o sąsiedztwie inwestycji
2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia
3. Pozwolenie na budowę
4. Plan zagospodarowania terenu
5. Umowa deweloperska

ORNAMENT SZCZECIN 4 Sp. z o.o.
ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa
NIP 5213900256

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU
1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI
EWIDENCYJNEJ

Brak ukończonego Planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXIX/31051/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 kwietnia 2022 r.)

- [illegible]

[illegible]

W promieniu 1 kilometra od analizowanych dziełek emigracyjnych, są których planowana jest inwestycja, abundance notowania druczku: standardy minimum:

3. Uchwała nr XXXI/174/09 Rady Miasta Szczecina z dnia 02 lutego 2009 r. w sprawie zmiany Miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego K.35 w Szczecinie pod nazwą K.35 - 2.
4. Uchwała nr XLII/242/09 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 marca 1998 r. w sprawie o odjęciu zmian Miejskiego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze działek 6/6-0/0-0/0.
5. Uchwała nr XXIV/418/18 Rady Miasta Szczecina z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie Miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyń - Szewcowa” w Szczecinie.
6. Uchwała nr XXV/755/13 Rady Miasta Szczecina z dnia 28 stycznia 2013 r. w sprawie Miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego „Dobrychomów - Radosławskie” w Szczecinie.

6. Uchwała nr XXV/665/17 Rady Miasta Szczecina z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie rezygnacji planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dobrychom - Świdalskiego 2” w Szczecinie.
7. Uchwała nr XXV/689/09 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 sierpnia 2009 r. w sprawie rezygnacji planu zagospodarowania przestrzennego „Młodychów - Kopa Polanka - Wypas Zielony” w Szczecinie.
8. Uchwała nr XLK/5396/28 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie rezygnacji planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzyno - ogólny” w Szczecinie.
9. Uchwała nr X/202/15 Rady Miasta Szczecina z dnia 27 października 2015 r. w sprawie rezygnacji planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzyno - Powiatów od Włostkowskiego do Wątkowskiego” w Szczecinie.
10. Uchwała nr XXV/603/20 Rady Miasta Szczecina z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie rezygnacji planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzyno - 9 Maj” w Szczecinie.
11. Uchwała nr XXV/1756/13 Rady Miasta Szczecina z dnia 18 marca 2013 r. w sprawie rezygnacji planu zagospodarowania przestrzennego „Gardleśko - Białobłotów” w Szczecinie.
12. Uchwała nr XXV/498/15 Rady Miasta Szczecina z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie rezygnacji planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzyno - Dąbrkiwskiego” w Szczecinie.
13. Uchwała nr X/138/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 27 października 2003 r. w sprawie rezygnacji planu zagospodarowania przestrzennego „Gardleśko - Białobłotów” w Szczecinie.
14. Uchwała nr VII/123/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 15 lipca 2004 r. w sprawie zmiany Międzyogólnego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto Polonica 2”.
15. Uchwała nr XI/37/06 Rady Miasta Szczecina z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie rezygnacji planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w rejonie „Nowe Miasto - Polonica”.
16. Uchwała nr XX/544/15 Rady Miasta Szczecina z dnia 4 czerwca 2015 r. w sprawie zmiany Międzyogólnego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Polonica 4” w Szczecinie.
17. Uchwała nr X/238/15 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 października 2015 r. w sprawie rezygnacji planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Polonica 8” w Szczecinie.
18. Uchwała nr XX/787/08 Rady Miasta Szczecina z dnia 08 września 2008 r. w sprawie zmiany Międzyogólnego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Polonica” w Szczecinie pod nazwą „Nowe Miasto - Polonica 2”.
19. Uchwała nr XXV/454/09 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1989 r. w sprawie zmiany K.34 Międzyogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecina.
20. Uchwała nr XX/480/90 Rady Miasta Szczecina z dnia 25.10.1990 r. w sprawie 7 zmian tekstu oraz 68 wytycznik zmian Międzyogólnego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Białobłotów.
21. Uchwała nr XV/466/90 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1990 r. w sprawie zmiany 340 Międzyogólnego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy 4 Główny.

Źródło: REDNET Property Group Sp. z o.o. na podstawie mapy dostępnej w: <https://geoportal.sanmeln.eu/wsepi/>

Wzrostają wydatki na zakupy materiałów i usług z zagranicy, w tym na zakup energii elektrycznej z zagranicy.

- [illegible]

Informacja o sposobie zbioru inwestycji

- doposażenie się budowie kaszpiaru nowej zabudowy z budżetami przy ul. G. Narutowicza 37A,
- doposażenie się przebudowie, rozbudowie, remontu i modernizacji istniejących oraz budowy nowych obiektów użytkowania terenów wraz z realizacją niezbędnych inwestycyjnych urządzeń sieciowych przy szczyt 1) dojeżdża i dojeżdża wydzielanie się urządzeń w gminnych terenach elektroenergetycznych stanowiących kaszpiar infrastruktury telekomunikacji, w których miejscu jest przewidziane obiekty użytkowania, b) nowa sieć i istniejąca oraz sieć istniejąca, przekształcenie do przebudowy, stanu przy przewidzianym miejscu podziemne,
- ustalenie się obiekty telekomunikacji z istniejącą i nową infrastrukturą telekomunikacyjną: przebudowę, rozbudowę, remonty, modernizacje oraz budowę obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizacja się zgodnie z umową, inwestycje odnowienia.

inwestycje wynikające z misyjowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyzdrze - Kąpa Pamiłki - Włosek Zielony” w Szczecinie;

- [illegible]

- [illegible]

Wyniki wykonania planu zagospodarowania przestrzennego „Pomierzyły - zespół” w Skarżynie:

- [illegible]

18

REDNET

Informarea a societății investitorilor

- [illegible]

24

REDNET
COLLEGE

[continued on inside back cover]

- [illegible]

Inwestycja sfinansowana z mieszanej parcy zagospodarowanie przestrzenne Tomarzany Powiatu Sułkowski
Wielkość: 0-06 w Skrzynce:

- [illegible]

krasociną wywołującą z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Paroczary - 9 Maj” w Surowicach.

- [illegible]

4.52

REDNET

16

REDNET

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

terenów działek sąsiadujących nr 44/13, 44/12, 44/21, 44/24 obręb ewidencyjny 1007, przy ul. Starokamień w Szczecinie.

- Decyzja nr 209/2021 z dnia 16.02.2021 r., znak WOŚ-VI.6220.1.8.2021.DD o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Budowa windy łączącej podziemie (stacji bezowej łączności radiotelefonowej) wraz systemem TETRA wraz z drogą dojazdową przy ul. Kaszubskiej 36 w Szczecinie, dz. nr 8/1, 8/6.
- Decyzja nr 1370/2020 z dnia 14.10.2020 r., znak WOŚ-VI.6220.1.43.2020.RR o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Modernizacja hali sportowej Stowarzyszenia Pływackiego i Sportu Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technicznego w Szczecinie przy ul. Tysiąclecia 33, wraz z zagospodarowaniem terenu.
- Decyzja nr 892/2019 z dnia 18.08.2019 r., znak WOŚ-VI.6220.1.18.2019.DD o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Przebudowa i rozbudowa bieżni wyścigowej, magazynowania gazów modyfikowanych oraz centralnej rozprężalni wraz z elementami przepływów gazów modyfikowanych w systemie pierścieniowym, zasłajkowy bieżni wyścigowej w BPSK 2 PUM w Szczecinie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 72.
- Decyzja nr 31/2020 z dnia 05.02.2020 r., znak WOŚ-VI.6220.2.1.2020.JB o przeniesieniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na rzecz innego podmiotu dla realizacji przedsięwzięcia: Budowa zespołu budynków w zabudowie mieszkalnej wlozowej ul. Chmielowej w Szczecinie.
- Decyzja nr 627/2019 z dnia 26.06.2019 r., znak WOŚ-VI.6220.1.15.2019.JB o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Budowa zespołu budynków w zabudowie mieszkalnej wlozowej ul. Chmielowej w Szczecinie.
- Decyzja nr 209/2019 z dnia 02.06.2019 r., znak WOŚ-VI.6220.1.8.2019.DD o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Przebudowa systemu wybarzania, zarządzania i dystrybucji mediów energetycznych z zastosowaniem technologi trigeneracji i odnawialnych źródeł energii na potrzeby Samodzielnego Publicznego Zakładu Energetycznego nr 2 Pomorskiego Uniwersytetu Technicznego w Szczecinie przy ul. Powstańców Wielkopolskich 72.
- Decyzja nr 591/2018 z dnia 27.08.2018 r., znak WOŚ-VI.6220.1.19.2018.DD o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Posadowienie kontenera - magazynu o powierzchni ok. 12 m² do magazynowania bieżni i zastawnej obrotowej w postaci instalacji (THT) oraz bezosobnych podwozi o ułożeniu chowalnym (THT) przy ul. Naderzaskiej.
- Decyzja nr 2501/2017 z dnia 17.11.2017 r., znak WOŚ-VI.6220.1.59.2015.DM o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Budowa zespołu budynków mieszkalnych wlozowych oraz budowa parkingów podziemnych i naziemnych, infrastruktury technicznej i drogowej przy zagospodarowaniu terenu zielonego oraz elementami małej architektury wraz z rozbudową kolidującą z inwestycją budowlaną przy ul. Wileńskich w Szczecinie, na działkach nr 44/9, 44/13, 44/12, 44/21, obręb 1057.
- Decyzja nr 1850/2016 z dnia 26.11.2016 r., znak WOŚ-VI.6220.1.41.2016.E3 o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Zbudowanie składowiska wielostopniowego, obejmującego część budynku wielostopniowego, z lokalizacją usytuowaną na parterze, z wielopoziomą infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu, ogrodzeniem i parkingami podziemnymi i naziemnymi dla samochodów osobowych przy ul. Powstańców Wielkopolskich 29 w Szczecinie wraz z zagospodarowaniem terenu, tworzącymi urządzenia techniczne i instalacje wentylacyjne oraz przyłączami na działce nr 13/2 obręb 1054.
- Decyzja nr 285/2018 z dnia 18.02.2018 r., znak WOŚ-VI.6220.1.65.2015.DM o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Budowa zespołu budynków mieszkalnych wlozowych z lokalizacją usytuowaną w pasie ul. podziemnych kolidujących z ul. Wileńskich.

25

REDNET

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

wraz z urządzeniami zintegrowanymi z integracją transportu, na linach kolejowych 273, 351, 401, 406 w ramach Projektu Budowy Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 351. Przyłączanie Szczecińskiej Centralnej (St. Słob.) do Budowy ulicy Włodzimierza Szkaradzińskiego wraz z infrastrukturą techniczną w Szczecinie - obejmujące następujące nieruchomości - działki nr 6, 12/5, 11 z obrębem 2156 oraz działki nr 2/7 z obrębem 2156.

- Decyzja nr 3/21, znak: WWAŚ-VI.6740.313.2020.AB, UNP: 69179/WZAB/313/20 z dnia 06.04.2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania inwestycyjnego pn.: Rozbudowa ulicy Miejskiej wraz z urządzeniami budowlanymi w Szczecinie - Przyłączanie Szczecińskiej, Porozumienie w granicach działek:
 - 26/3, 28/5, 8/7, 29/4, 31/8 z obrębem 1054;
 - 1/1, 2/8, 5/5 z obrębem 2156;

W ramach zadania: Budowa węzłów i przystanków przesiadkowych wraz z urządzeniami zintegrowanymi z integracją transportu, na linach kolejowych 273, 351, 401, 406 w ramach Projektu Budowy Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 351.

4.7. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

- Decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego nr 3/2023 znak AP-4.747.9.2022.RR/3, z dnia 30 marca 2023 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej w celu realizacji inwestycji pod nazwą: „Zaplanowane i wykonane roboty w ramach Budowy Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 351. Zadanie A pn.: Modernizacja linii kolejowej nr 406 na odcinku Szczecin Główny – Polica.
- Decyzja nr 503/2022 z dnia 1.8.2022 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego: Modernizacja linii kolejowej nr 406 na odcinku Szczecin Główny – Szczecin Główny od km 0+089 do km 20+800 realizowanej w ramach zadania: „Zaplanowane i wykonane roboty w ramach Projektu Budowy Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 351. Zadanie A pn.: Modernizacja linii kolejowej nr 406 na odcinku Szczecin Główny – Polica.
- Decyzja nr 76/20 z dnia 17 listopada 2020 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pn.: „Modernizacja linii kolejowej nr 406 na odcinku Szczecin Główny – Polica od km 0+530 do km 5+400” na terenie działek: nr 7/21 obręb 1047, nr 7/7 obręb 1051, nr 44/22 obręb 1057, nr 14, 46 obręb 1050, nr 144 obręb 2156, nr 1 obręb 2155, nr 2/10, 1/10, 1/2, 1/8 obręb 2254, nr 1/18 obręb 2384, nr 5/12 obręb 2158, nr 4 obręb 2148, nr 6/6 obręb 2145 Szczecin, stanowiących teren zabudowy Polskich Kolei Państwowych S.A. wraz z urządzeniem podziemia w stosunku do działek nr 1/7 obręb 2254 Szczecin, nr 1/3 obręb 2154 i odcinku działek nr 7/7 obręb 1051, nr 3/10, 1/8 i 1/2 obręb 2254, stanowiących teren zabudowy Polskich Kolei Państwowych S.A.
- Decyzja nr 70/2020 Wykazy Zasadniczych Budowlanych z dnia 18 października 2020 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie urządzeń kolejowych na linii kolejowej 432 na odcinku Szczecin Wałowo – Szczecin Turzyn na terenie: działek nr 1/2, 5/4, obręb ewidencyjny Pogodno 1050; części działki nr 31/8, obręb ewidencyjny Śródmieście 94; poligonów na terenie miasta Szczecin, stanowiących teren zabudowy Polskich Kolei Państwowych S.A.

4.8. Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (teren Oty Zachodniej) znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na takim obszarze wystąpienie powodzi - raz na 10 lat (wykres prawdopodobieństwa powodzi), raz na 100 lat (wykres prawdopodobieństwa powodzi), raz na 500 lat (wykres prawdopodobieństwa powodzi).

27

REDNET

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

granicznej usytuowanej w planach budowlanych i zespołach parkingów na terenie, oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Szczecinie, al. Powstańców 40 o. dz. nr 2/14, 2/17, 2/21 obr. 1049”.

- Decyzja uwarunkowań nr 1014/2016 z dnia 25.06.2016 r., znak: WOŚ-VI.6220.1.42.2015.DM w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na modernizacji poprzez przebudowę pomostów ścieżek "Główny bazar".
- Decyzja nr 148/2016 z dnia 20.03.2016 r., znak: WOŚ-VI.6220.1.47.2014.BR o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Budowa zespołu budynków w zabudowie mieszkalnej - usytuowanej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu na działkach nr 7/30, 7/34, 7/35 obręb 1050 Szczecin, ul. Powstańców Wielkopolskich i Dąbrowskiego w Szczecinie.
- Decyzja nr 4301/2014 z dnia 11.09.2014 r., znak: WOŚ-VI.6220.1.36.2014.DM o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Budowa hali produkcyjno-magazynowej (drukarnia i integracja) wraz z częścią biurowo-usługową oraz budowa budynków biurowego wolnostojącego, wraz z zagospodarowaniem terenu wraz elementami infrastruktury technicznej, Rozbudowa ul. Chmielowej, dz. nr 5/3 (półk 1056) wraz z zabudową obiektów i przyłączy dz. nr 2/2 dz (półk 1055), dz. nr 28/5 dz (półk 1057), dz. nr 15/9 (półk 1057).
- Decyzja nr 5056/2014 z dnia 02.09.2014 r., znak: WOŚ-VI.6220.1.1.2014.BB o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia: Zbudowanie mieszkalnej wielostopniowej wraz z garażami podziemnymi, infrastruktura techniczna i zagospodarowanie terenu przy ul. Tysiąclecia / Na Stoku w Szczecinie.

4.4. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Poniżej zamieszczone informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obszarze 1 km od planowanej inwestycji, dla których od października 2020 roku wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

- Decyzja nr 554/2023 z dnia 9.06.2023 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego: Rozbudowa i przebudowa budynku istniejącej hali sportowej SWIS ZUT w Szczecinie wraz z zagospodarowaniem terenu, położonej przy ul. Tysiąclecia 33, w granicach działek nr 1/1 z obrębem 2107 oraz nr 6 z obrębem 2105.
- Decyzja nr 113/2021 z dnia 10.02.2021 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego: Przebudowa i przebudowa budynku istniejącej hali sportowej Stowarzyszenia Wychowawcy Fizyczny i Sportu Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technicznego w Szczecinie wraz z zagospodarowaniem terenu położonego przy ul. Tysiąclecia 33 w granicach działek nr 1/1 z obrębem 2107 i nr 6 z obrębem 2105.

4.5. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Od października 2020 roku w promieniu 1 km od planowanej inwestycji brak wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

- Decyzja nr 15/2023 z dnia 06.09.2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, dz. nr 29.10.2018r. znak: WWAŚ-VI.6740.313.2020.AB, UNP: 69179/WZAB/313/20 z dnia 06.04.2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania inwestycyjnego pn.: Rozbudowa ulicy Miejskiej wraz z urządzeniami budowlanymi w Szczecinie - Przyłączanie Szczecińskiej, Porozumienie w granicach działek:
 - 26/3, 28/5, 8/7, 29/4, 31/8 z obrębem 1054;
 - 1/1, 2/8, 5/5 z obrębem 2156;
- Decyzja nr 6/2021 (znak: WWAŚ-VI.6740.313.2020.AB, UNP: 69179/WZAB/313/20 z dnia 06.04.2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: „Budowa węzłów i przystanków przesiadkowych

26

REDNET

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

4.9. Inwestycje wynikające z Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Szczecin na lata 2023 – 2049

- Budowa i przebudowa torowisk w Szczecinie - ETAP 5 - Poprawa bezpieczeństwa tramwajowej komunikacji szynowej - realizacja w latach 2016 – 2027,
- BKM - Szczecińska Kolej Metropolitalna - Wzmocnienie integracji przestrzennej i funkcjonalnej Szczecińskiej Obszaru Metropolitalnego - realizacja w latach 2016 – 2023,
- Budowa oświetlenia w ciągu szlaku łączącego ul. Dąbrowskiego z ul. Powstańców Wielkopolskich w Szczecinie - Poprawa bezpieczeństwa, organizacja ruchu oraz obsługi komunikacji - realizacja w latach 2023 – 2024,
- Budowa parkingów przy ul. Dąbrowskiego i ul. Wileńskich w Szczecinie - Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego wraz pieszych - realizacja w latach 2021 – 2024,
- Budowlaność dla Szczecina - Utrzymanie czystości i porządku w Mieście oraz ochrona środowiska naturalnego - realizacja w latach 2020 – 2024,
- Inwestycje związane z funkcjonowaniem ZDTM - Realizacja inwestycji związanych z funkcjonowaniem ZDTM - realizacja w latach 2012 – 2024,
- Konserwacja i remonty obiektów zabudowy - Przekształcenie dziedziczonego Kulturowego Miasta w stację naprzemiennego następnym podzieleniu - realizacja w latach 2013 – 2023,
- Modernizacja oświetlenia komunikacji - Poprawa widoczności i stanu technicznego obiektów - realizacja w latach 2017 – 2024,
- Modernizacja infrastruktury torowej Miasta - Poprawa bezpieczeństwa komunikacji - realizacja w latach 2013 – 2024,
- Modernizacja infrastruktury miejskiej - Poprawa widoczności i stanu technicznego obiektów - realizacja w latach 2018 – 2023,
- Oświetlenie oraz remont obiektów wieloletniego Miasta Dobrowolności - Poprawa jakości i bezpieczeństwa ruchu pieszego - realizacja w latach 2022 – 2024,
- Poprawa bezpieczeństwa na pętlach dla pieszych - Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz pieszych - realizacja w latach 2021 – 2023,
- Poprawa stanu technicznego obiektów oświetleniowych - Podniesienie standardu budynków oświetleniowych - realizacja w latach 2006 – 2028,
- Program budowy i modernizacji chodników - Poprawa bezpieczeństwa ruchu pieszego - realizacja w latach 2017 – 2024,
- Program budowy parkingów - Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego - realizacja w latach 2016 – 2023,
- Program modernizacji ulic - Poprawa bezpieczeństwa w ruchu drogowym oraz pieszych - realizacja w latach 2017 – 2024,
- Program Diaplo - Program budowy przystanków hal sportowych - Budowa hal sportowych - realizacja w latach 2023 – 2024

4.10. Inwestycje wynikające z Budżetu miasta Szczecin na rok 2023

- Budowa i przebudowa torowisk w Szczecinie - ETAP 5,
- BKM - Szczecińska Kolej Metropolitalna,

28

REDNET

informacje o sąsiadach i lawastach

- Modernizacja energetyczna budynków użyteczności publicznej gminy Miasto Szczecin - etap II i III,
- Poprawa stanu technicznego obiektów oświatowych,
- Program Olimpia - Program budowy przyszkolonych i elit sportowych,
- Budowa oświetlenia w ciągu chodnika łączącego ul. Danusińskiego z ul. Powstańców Wielkopolskich w Szczecinie,
- Budownictwo dla Szczecina,
- Modernizacja ośrodków kulturalnych,
- Modernizacja nabytków muzealnych,
- Rozwinięcie drzew i krzewów na terenie Miasta,
- Oświetlenie osza remontu chodnika między skweru im. Dobrowolskiego,
- Placów CHW Garden,
- Program "Faszyz w młodości",
- Ogrod Zabawy i Odpoczynku w Parku Pomocznosci.
- Stwierdzenie pęd chorużki (budowa alenki pod skrajność przy ulicach: Danusińskiego i Miłkowskiej),
- Konserwacja i remonty obiektów nabytkowych.
- Bezpieczeństwo chodników,
- Budowa parkingu przy ul. Danusińskiego i ul. Miłkowskiej w Szczecinie,
- Modernizacja infrastruktury torowej Miasta,
- Poprawa bezpieczeństwa na przejściach dla pieszych,
- Program budowy i modernizacji chodników,
- Program budowy parkingu (budowa miejsc postojowych w ciągu ul. Staroborskiej),
- Poprawa modernizacji ulic (budowa awanbajki świetlnej na ul. Mińska)

[illegible]

W tabeli na bieżącej stronie zamieszczono informacje o przedsiębiorstwach lokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowych działek ewidencyjnych, dla których od października 2020 roku wydano pozwolenia na budowę.

[illegible]**Informazioni e servizi alla clientela**

nr zgłoszenia	data zgłoszenia	data realizacji	tytuł projektu	opis projektu	opis realizacji	opis efektów
1363/20	30.11.2020		zakup na 5 dni dojazdów na ZSPZ/20 i dnia 14.09.2021 - Wykaz Centrum - renowacja placu zabaw - zakup 1000 szt. zabawek	zakup na 5 dni dojazdów	zakup na 5 dni dojazdów	ul. Kordeckiego 8 Augustyna 1
1398/20	04.12.2020		Wzrosty zewnętrznej instalacji grzewczej	zakup	zakup	Przedsiębiorstwa TTV ul. Piłsudskiego 10
1343/20	07.12.2020		modernizacja stolnicy kuchennej WFOiO	remont	remont	ul. Piłsudskiego 10
1344/20	07.12.2020		modernizacja stolnicy kuchennej WFOiO	remont	remont	ul. Piłsudskiego 10
1366/20	09.12.2020		Przebudowa kanalizacji wraz z studnią głębią w ciągu ul. Wolności w miejscowości na wylocie ul. Puławskiej - ul. Kolumba - Chłopińskiego - Szostakowa - Białogrodzkiej - ul. rozpiętej i polki	przebudowa	przebudowa	ul. Wolności Krynki
1384/20	16.12.2020		Przebudowa stolnicy kuchennej w budynku Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w celu dostosowania do potrzeb osób	przebudowa	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 3A
1382/20	17.12.2020		termomodernizacja budynku ul. Główna/20	remont	remont	ul. Piłsudskiego 10
1329/21	28.01.2021		Rehabilitacja klatki schodowej	rehabilitacja	rehabilitacja	ul. Powstańców Wielkopolskich 3A
1364/21	12.02.2021		zakup materiałów budowlanych	zakup materiałów budowlanych	zakup materiałów budowlanych	ul. Białogrodzkiej 10
1370/21	15.02.2021		przebudowa ul. na asfalt białogrodzkiej	przebudowa	przebudowa	ul. Białogrodzkiej 10
1307/21	18.02.2021		budowa ścieku do kanalizacji	zakup	zakup	ul. Wolności Krynki
2169/21	23.02.2021		Przebudowa na budowę ulicy Krynki 1000 (zakup) budowa kanalizacji (modernizacja) wraz z studnią głębią w ciągu ul. Wolności w miejscowości na wylocie ul. Puławskiej - ul. Kolumba - Chłopińskiego - Szostakowa - Białogrodzkiej - ul. rozpiętej i polki	zakup	zakup	ul. Krynki 1000
2011/21	04.03.2021		zakup materiałów budowlanych	zakup materiałów budowlanych	zakup materiałów budowlanych	ul. Białogrodzkiej 10
205/21	11.03.2021		Przebudowa i renowacja budynku ul. Wolności 1000 (zakup) budowa kanalizacji (modernizacja) wraz z studnią głębią w ciągu ul. Wolności w miejscowości na wylocie ul. Puławskiej - ul. Kolumba - Chłopińskiego - Szostakowa - Białogrodzkiej - ul. rozpiętej i polki	zakup	zakup	ul. Wolności Krynki
306/21	17.03.2021		Budowa ścieku kanalizacji na terenie "Zielona Krynka"	zakup	zakup	ul. Krynki 1000
343/21	25.03.2021		Przebudowa i renowacja budynku ul. Wolności 1000 (zakup) budowa kanalizacji (modernizacja) wraz z studnią głębią w ciągu ul. Wolności w miejscowości na wylocie ul. Puławskiej - ul. Kolumba - Chłopińskiego - Szostakowa - Białogrodzkiej - ul. rozpiętej i polki	zakup	zakup	ul. Wolności Krynki
361/21	05.04.2021		zakup materiałów budowlanych	zakup materiałów budowlanych	zakup materiałów budowlanych	ul. Białogrodzkiej 10
409/21	18.04.2021		Przebudowa i renowacja budynku ul. Wolności 1000 (zakup) budowa kanalizacji (modernizacja) wraz z studnią głębią w ciągu ul. Wolności w miejscowości na wylocie ul. Puławskiej - ul. Kolumba - Chłopińskiego - Szostakowa - Białogrodzkiej - ul. rozpiętej i polki	zakup	zakup	ul. Wolności Krynki
412/20	20.04.2021		Przebudowa i renowacja budynku ul. Wolności 1000 (zakup) budowa kanalizacji (modernizacja) wraz z studnią głębią w ciągu ul. Wolności w miejscowości na wylocie ul. Puławskiej - ul. Kolumba - Chłopińskiego - Szostakowa - Białogrodzkiej - ul. rozpiętej i polki	zakup	zakup	ul. Wolności Krynki
447/21	26.04.2021		Przebudowa i renowacja budynku ul. Wolności 1000 (zakup) budowa kanalizacji (modernizacja) wraz z studnią głębią w ciągu ul. Wolności w miejscowości na wylocie ul. Puławskiej - ul. Kolumba - Chłopińskiego - Szostakowa - Białogrodzkiej - ul. rozpiętej i polki	zakup	zakup	ul. Wolności Krynki

[illegible]

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

nr sprawy	data	tytuł sprawy	adres nieruchomości	adres nieruchomości
1157/21	05.11.2021	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
1158/21	05.11.2021	Budowa budynku handlowo-usługowego	nowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 72
1215/21	30.11.2021	Przebudowa budynku nr 2, 3, 4, 5, 6 na terenie 2500-2 przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 w Szczecinie (ul. nr 38, stp. 0007)	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 42
1268/21	15.12.2021	Przebudowa części centrum handlowego "Galeria Forum"	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 72
1282/21	21.12.2021	rozbudowa budynku, budowa szklanej witryny, rozbudowa oraz przebudowa wiatu ze strefą funkcji parkingowej i dojeżdżaniem budynku administracyjnego o. d. na terenie 2500-2 przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 w Szczecinie (ul. nr 38, stp. 0007)	rozbudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 72
1292/21	21.12.2021	Przebudowa budynku, budowa szklanej witryny, rozbudowa oraz przebudowa wiatu ze strefą funkcji parkingowej i dojeżdżaniem budynku administracyjnego o. d. na terenie 2500-2 przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 w Szczecinie (ul. nr 38, stp. 0007)	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 72
1328/21	29.12.2021	Przebudowa budynku, budowa szklanej witryny, rozbudowa oraz przebudowa wiatu ze strefą funkcji parkingowej i dojeżdżaniem budynku administracyjnego o. d. na terenie 2500-2 przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 w Szczecinie (ul. nr 38, stp. 0007)	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 72
1346/21	21.12.2021	Przebudowa budynku, budowa szklanej witryny, rozbudowa oraz przebudowa wiatu ze strefą funkcji parkingowej i dojeżdżaniem budynku administracyjnego o. d. na terenie 2500-2 przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 w Szczecinie (ul. nr 38, stp. 0007)	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 72
1350/21	31.12.2021	Przebudowa budynku, budowa szklanej witryny, rozbudowa oraz przebudowa wiatu ze strefą funkcji parkingowej i dojeżdżaniem budynku administracyjnego o. d. na terenie 2500-2 przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 w Szczecinie (ul. nr 38, stp. 0007)	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 72
50/22	20.01.2022	Przebudowa budynku, budowa szklanej witryny, rozbudowa oraz przebudowa wiatu ze strefą funkcji parkingowej i dojeżdżaniem budynku administracyjnego o. d. na terenie 2500-2 przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 w Szczecinie (ul. nr 38, stp. 0007)	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 72
87/22	01.02.2022	Przebudowa budynku, budowa szklanej witryny, rozbudowa oraz przebudowa wiatu ze strefą funkcji parkingowej i dojeżdżaniem budynku administracyjnego o. d. na terenie 2500-2 przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 w Szczecinie (ul. nr 38, stp. 0007)	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 72
117/22	14.02.2022	Przebudowa budynku, budowa szklanej witryny, rozbudowa oraz przebudowa wiatu ze strefą funkcji parkingowej i dojeżdżaniem budynku administracyjnego o. d. na terenie 2500-2 przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 w Szczecinie (ul. nr 38, stp. 0007)	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 72
162/22	01.03.2022	Przebudowa budynku, budowa szklanej witryny, rozbudowa oraz przebudowa wiatu ze strefą funkcji parkingowej i dojeżdżaniem budynku administracyjnego o. d. na terenie 2500-2 przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 w Szczecinie (ul. nr 38, stp. 0007)	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 72

33

REDNET

nr sprawy	data	tytuł sprawy	adres nieruchomości	adres nieruchomości
173/22	07.03.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
238/22	24.03.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
271/22	08.04.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
309/22	20.04.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
322/22	26.04.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
360/22	10.05.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
389/22	15.05.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
442/22	08.06.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
604/22	21.06.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
618/22	25.07.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
691/22	09.08.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
673/22	16.08.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
691/22	19.08.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
736/22	12.09.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
142/20	14.09.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
778/22	28.09.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100

34

REDNET

nr sprawy	data	tytuł sprawy	adres nieruchomości	adres nieruchomości
708/22	04.10.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
843/22	18.10.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
978/22	08.11.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
1000/22	20.12.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
1068/22	26.12.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
31/23	12.01.2023	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
52/23	26.01.2023	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
108/23	10.02.2023	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
170/23	03.03.2023	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
200/23	15.03.2023	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
305/23	19.03.2023	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
441/23	19.03.2023	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
473/23	28.03.2023	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
578/23	02.04.2023	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
578/23	04.04.2023	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
674/23	11.04.2023	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
672/23	12.04.2023	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100

35

REDNET

nr sprawy	data	tytuł sprawy	adres nieruchomości	adres nieruchomości
673/22	12.09.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100
778/22	19.10.2022	Przebudowa i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych	przebudowa	ul. Powstańców Wielkopolskich 100

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Planowany zabieg jest realizowany w ramach projektu "Modernizacja i rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych przy al. Powstańców Wielkopolskich 100, na działkach ewidencyjnych nr 7/20, 7/26, 7/28, 7/34 w obrębie ewidencyjnym nr 1050. Planik zagospodarowania przestrzennego ustalał obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Świdłowskiego” w Szczecinie, przyjęty uchwałą nr XXV/755/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2013 r.)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Świdłowskiego” w Szczecinie

- 9.3.M.2012.UC - Teren usług, w tym usług handlowo - powołanych sprzedawcy 2000 m²ok.
- o przeznaczanie terenów usług w tym usług handlowo - powołanych sprzedawcy 2000 m²ok.
- o przeznaczanie terenów usług, doposażenie, doposażenie w zabudowę wielofunkcyjną mieszaniowo-usługową,
- o działka ewidencyjna nr: 7/20, 7/26, 7/28, 7/34 z obrętu 1050,
- o maksymalna intensywność zabudowy – brak informacji,
- o maksymalna i minimalna wysokość zabudowy – brak informacji,
- o maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
- o maksymalna wysokość zabudowy – nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 37 m, na częściach zabudowy dopuszczalne są różnice wysokości pod warunkiem, że zabudowa mała, do 66 m na fragmentach objętych tymi samymi działkami zabudowy,
- o minimalny udział procentowy powierzchni zielonej – 10%
- o minimalna liczba miejsc parkingowych:

Opis lub teren	Jednostka miarowa	Wartość liczby miejsc parkingowych
Budynki mieszaniowo-usługowe	1 miejsce	1
Obiekty zamieszkania szeregowe	30 miejsc	1
Hotela, pensjonaty	20 miejsc	2,6 - max 4
Składy, tereny usługo-we powołanych sprzedawcy do 2000 m ² ok	100 m ² ok pow. ekspozycji	min 1 - max 2,5

36

REDNET

Załącznik 1 - Informacje o sąsiedztwie inwestycji

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

- B.JL.3020.UO.AW - teren zabudowy usługowej, wielostanowe składowiska z depozytami zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej
 - o działki ewidencyjne nr 15/4 (fragm.), 20/6 (fragm.), 20/7 (fragm.), 20/4 (fragm.), 2/27 (fragm.) z obrębem 1040,
 - o maksymalna intensywność zabudowy - brak informacji,
 - o maksymalna i minimalna nadziernia intensywność zabudowy - brak informacji,
 - o maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%
 - o maksymalna wysokość zabudowy - od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18,6 m; wysokość nowej zabudowy wzdłuż ul. Kosciuszki od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 21 m, wzdłuż ul. Piastów wysokość nowej zabudowy frontowej 4 kondygnacje nadziemne, natomiast kondygnacje w dwóch stronach, zabudowa nie wyższa niż wysokość budynku przy ul. Piastów 40,
 - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%
 - o minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - * do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.
 - ** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaznik liczby miejsc postojowych
Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkaniec	1
Obiekty zamieszkania zbiorowego	10 miejsc	1
Hotele, pensjonaty	10 miejsc	min. 2,5 - max 4
Biłokopi, domy towarzyszące o powierzchni powyżej 2000 m ²	100 m ² pow. sprzed.	min. 1 - max 2,5
Biłokopi, domy towarzyszące o powierzchni powyżej 2000 m ²	100 m ² pow. sprzed.	min. 2 - max 3
Gastrobar (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłowni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcji	min. 1 - max 2
Bar, urządy, poczta, banki	100 m ² pow. użytk. *	min. 1 - max 2
Przychodnia, gabinet, kancelaria adwokacka itp.	1 gabinet	min. 1 - max 2
Kina, teatry, itp.	10 miejsc siedzących	min. 1 - max 3
Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników jednocześnie	min. 1 - max 2
Biłokopi	10 użytkowników jednocześnie	1
Obiekty muzealne i wystawowe, galerie	10 użytkowników jednocześnie	min. 1 - max 3
Przychodnia, biuro, miejsca doznawania pokupu	25 ludzi	min. 1 - max 2
Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	min. 1 - max 2
Szkoły wyższe, uniwersytety dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
Baseny pływalnic z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w basenie	1 + 1 na 10 odwiedzających
Miejsce obrotu sportu i rekreacji (np. siłownia, fitness)	10 miejsc w sali	1

41

REDNET

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Obiekt	Jednostka obliczeniowa	Wskaznik liczby miejsc postojowych
Obiekty rekreacyjne - sportowe i szkolnictwo - rekreacyjne	6 użytkowników jednocześnie	1
Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 użytkowników jednocześnie	1
Rozrywka	100 użytkowników **	min. 5 - max 15
Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawy	min. 1 - max 3
Miejsce samochodowe (dla samochodów osobowych)	1 stanowisko do mycia	min. 1 - max 2
Stacje paliw z wyłączeniem samochodowych stacji paliw	1 obiekt	min. 4 - max 6 + 2 na stację
Obiekty składowo-handlowe	100 m ² pow. ekspozycyjnej	1
Użytki różne	100 m ² pow. użytkowej *	min. 1 - max 2

- B.JL.3011.U - teren zabudowy usługowej
 - o działki ewidencyjne nr 15/4 (fragm.), 14/30 (fragm.) z obrębem 1040,
 - o maksymalna intensywność zabudowy - brak informacji,
 - o maksymalna i minimalna nadziernia intensywność zabudowy - brak informacji,
 - o maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,
 - o maksymalna wysokość zabudowy - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14,5 m, w głębi działki dopuszczalne są zabudowy parterowe,
 - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%
 - o minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - * do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.
 - ** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaznik liczby miejsc postojowych
Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkaniec	1
Obiekty zamieszkania zbiorowego	10 miejsc	1
Hotele, pensjonaty	10 miejsc	min. 2,5 - max 4
Biłokopi, domy towarzyszące o powierzchni powyżej 2000 m ²	100 m ² pow. sprzed.	min. 1 - max 2,5
Biłokopi, domy towarzyszące o powierzchni powyżej 2000 m ²	100 m ² pow. sprzed.	min. 2 - max 3
Gastrobar (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłowni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcji	min. 1 - max 2
Bar, urządy, poczta, banki	100 m ² pow. użytk. *	min. 1 - max 2
Przychodnia, gabinet, kancelaria adwokacka itp.	1 gabinet	min. 1 - max 2
Kina, teatry, itp.	10 miejsc siedzących	min. 1 - max 3
Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	min. 1 - max 2
Biłokopi	10 użytkowników jednocześnie	1
Obiekty muzealne i wystawowe, galerie	10 użytkowników jednocześnie	min. 1 - max 3
Przychodnia, biuro, miejsca doznawania pokupu	25 ludzi	min. 1 - max 2

42

REDNET

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Obiekt	Jednostka obliczeniowa	Wskaznik liczby miejsc postojowych
Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	min. 1 - max 2
Szkoły wyższe, uniwersytety dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
Baseny pływalnic z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w basenie	1 + 1 na 10 odwiedzających
Miejsce obrotu sportu i rekreacji (np. siłownia, fitness)	10 miejsc w sali	1
Obiekty rekreacyjne - sportowe i szkolnictwo - rekreacyjne	6 użytkowników jednocześnie	1
Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 użytkowników jednocześnie	1
Rozrywka	100 użytkowników **	min. 5 - max 15
Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawy	min. 1 - max 3
Miejsce samochodowe (dla samochodów osobowych)	1 stanowisko do mycia	min. 1 - max 2
Stacje paliw z wyłączeniem samochodowych stacji paliw	1 obiekt	min. 4 - max 6 + 2 na stację
Obiekty składowo-handlowe	100 m ² pow. ekspozycyjnej	1
Użytki różne	100 m ² pow. użytkowej *	min. 1 - max 2

- B.JL.3020.FD.BP - teren drogi publicznej - ulica główna rejonu gospodarczego
 - o działki ewidencyjne nr 4/2, 15/4 (fragm.), 14/30 (fragm.), z obrębem 1040, działki ewidencyjne nr 7/305, 7/57 (fragm.), 7/81, 7/28 (fragm.), 2/3 (fragm.), z obrębem 1050
 - o maksymalna intensywność zabudowy - nie dotyczy,
 - o maksymalna i minimalna nadziernia intensywność zabudowy - nie dotyczy,
 - o maksymalna powierzchnia zabudowy - nie dotyczy,
 - o maksymalna wysokość zabudowy - nie dotyczy,
 - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie dotyczy
 - o minimalna liczba miejsc do parkowania - nie dotyczy
- B.JL.3020.FD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna
 - o działki ewidencyjne nr 2/1 (fragm.), 7/28 (fragm.), 4/2 (fragm.) z obrębem 1050,
 - o maksymalna intensywność zabudowy - nie dotyczy,
 - o maksymalna i minimalna nadziernia intensywność zabudowy - nie dotyczy,
 - o maksymalna powierzchnia zabudowy - nie dotyczy,
 - o maksymalna wysokość zabudowy - nie dotyczy,
 - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie dotyczy
 - o minimalna liczba miejsc do parkowania - nie dotyczy
- B.JL.3012.LC - teren usług, w tym usługi handlu o powierzchni użytkowej 3000 m²
 - o działki ewidencyjne nr 7/97, 7/98, 7/98 (fragm.), 7/99 (fragm.), 7/97 (fragm.) z obrębem 1050,
 - o maksymalna intensywność zabudowy - brak informacji,

43

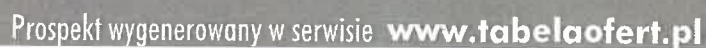
REDNET

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

Obiekt	Jednostka obliczeniowa	Wskaznik liczby miejsc postojowych
Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkaniec	1
Obiekty zamieszkania zbiorowego	10 miejsc	1
Hotele, pensjonaty	10 miejsc	min. 2,5 - max 4
Biłokopi, domy towarzyszące o powierzchni powyżej 2000 m ²	100 m ² pow. sprzed.	min. 1 - max 2,5
Biłokopi, domy towarzyszące o powierzchni powyżej 2000 m ²	100 m ² pow. sprzed.	min. 2 - max 3
Gastrobar (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłowni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcji	min. 1 - max 2
Bar, urządy, poczta, banki	100 m ² pow. użytk. *	min. 1 - max 2
Przychodnia, gabinet, kancelaria adwokacka itp.	1 gabinet	min. 1 - max 2
Kina, teatry, itp.	10 miejsc siedzących	min. 1 - max 3
Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	min. 1 - max 2
Biłokopi	10 użytkowników jednocześnie	1
Obiekty muzealne i wystawowe, galerie	10 użytkowników jednocześnie	min. 1 - max 3
Przychodnia, biuro, miejsca doznawania pokupu	25 ludzi	min. 1 - max 2
Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	min. 1 - max 2
Szkoły wyższe, uniwersytety dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
Baseny pływalnic z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w basenie	1 + 1 na 10 odwiedzających
Miejsce obrotu sportu i rekreacji (np. siłownia, fitness)	10 miejsc w sali	1
Obiekty rekreacyjne - sportowe i szkolnictwo - rekreacyjne	6 użytkowników jednocześnie	1
Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 użytkowników jednocześnie	1
Rozrywka	100 użytkowników **	min. 5 - max 15
Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawy	min. 1 - max 3
Miejsce samochodowe (dla samochodów osobowych)	1 stanowisko do mycia	min. 1 - max 2

44

REDNET



Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Wydział Architektury i Budownictwa
ul. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
DECYZJA OSTATECZNA
Szczecin, dnia 24.11.2023 r.

(nazwa i adres organu wydającego decyzję) 08.12.2023
WAiB-III.6740.312.2021.IK (data)
UNP: 62145/WAiB/-I/21 (podpis)
(nr rejestru organu wydającego decyzję) *Kuciarska-Pije*

DECYZJA NR 871/23

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023r. poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ złożonego dnia 02.12.2021 r. (ze zmienionym w dniu 05.10.2023r. projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno – budowlanym)

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany²⁾

I udzielaam pozwolenia na budowę¹⁾

dla

Ornament Szczecin 4 sp. z o.o., ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa

(imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

budowę budynku usługowo – mieszkalnego z wbudowanym garażem wielokondygnacyjnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu (w tym obsługa komunikacyjna dwoma zjazdami – zjazdem Z1 z al. Powstańców Wielkopolskich oraz tymczasowym zjazdem Z2 z ul. Dąbrowskiego) w granicach działek 1/1, 2/3, 7/10, 7/114, 7/115 (powstałych z podziału działki 7/21), 7/23, 7/30, 7/57, 7/80, 7/81, 7/96, 7/104, 7/105 z obrębem 1050 w rejonie ul. Dąbrowskiego/ al. Powstańców Wielkopolskich/ ul. Mieszka I w Szczecinie.

- projektant – mgr inż. arch. Maciej Zombirt posiadający uprawnienia budowlane Nr 41/Sz/99 do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń; wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem ZP-0293.

(rodzaj(e) obiektu(ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków:

1. W trakcie realizacji inwestycji inwestor jest zobowiązany do przestrzegania przepisów wynikających z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022r. poz. 2556 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023r. poz. 1336 ze zm.).
2. Inwestor jest zobowiązany ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno – budowlanej na podstawie §2 ust. 1 pkt. 3 lit. a i §3 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001r. Nr 138 poz. 1554) wynikających z art. 36 ust. 1 pkt. 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor załączył oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z dnia 29.09.2023r. i z dnia 23.10.2023r. oraz przedłożył trzy egzemplarze kompletnego projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego, sporządzone przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

W myśl zapisu art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego sprawdzono zgodność projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Dąbrowskiego, Sowińskiego” (teren elementarny S.N.3012.UC, S.N.3020.KD.GP i S.N.3023.KD.Z) w Szczecinie uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/755/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2013r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2013r. Poz. 923) i decyzji Prezydenta Miasta Szczecin Nr 95/22 z dnia 03.08.2022r. o warunkach zabudowy, a także wymaganiami ochrony środowiska oraz zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi.

Załącznik 3 - Pozwolenie na budowę

-2-

W dniach od 02.03.2022r. do 09.10.2023r. przedmiotowe postępowanie było zawieszone na wniosek strony.

Od decyzji przysługuje stronom odwołanie do Wojewody Zachodniopomorskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 1005zł na podstawie cz. III ust. 9 pkt 1 lit. a, h i pkt 2 zał. do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej



(pieczęć okrągła)

Op. PREZYDENTA MIASTA
Szczecin
Załącznik 3
Pozwolenie na budowę

(pieczęć liniowa i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują (strony postępowania):

1. Ornament Szczecin 4 sp. z o.o., ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa
do rąk osoby upoważnionej – Pani Agnieszka Sroczyńska – Zombirt + załączniki: 1 egz. projektu zagospodarowania terenu i 1 egz. projektu architektoniczno - budowlanego
2. Agencja Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o., ul. Niemierzyńska 17a, 71-441 Szczecin
3. Wspólnota Mieszkaniowa Powstańców Śląskich 1, 2 – Integrum Management Sp. z o.o., ul. Flisa 4, 02-247 Warszawa
4. Gmina Miasto Szczecin – ZDITM, ul. Klonowica 5, 71-241 Szczecin
5. Gmina Miasto Szczecin – WZION UM, w miejscu
6. Gmina Miasto Szczecin – WMIRSPN UM, w miejscu
7. WAIB-V.ED
8. WAIB a/a

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 85 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).⁴
Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).⁴

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robot), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którym budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest zaliczony do kategorii: V, IX - XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk wjeżdżania), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nadstawie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, szlacznie przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXI (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stanowisk rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wełów przeciwpowodziowych, opasek i osiów brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII - XXX (zob. art. 65 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 65 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadza obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).

¹ Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórke”.

² Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

³ Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

⁴ Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

⁵ Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Załącznik 4 - Plan zagospodarowania terenu



Załącznik 5 - Umowa deweloperska

KANCELARIA NOTARIALNA

Notariusz Dorota Peszko

70-200 Szczecin,

ul. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego numer 9/U1

tel. 91 488-22-93

NIP 852-129-61-31, Regon 812008119

e-mail: dorota.peszko@izbanotarialna.szczecin.pl

Repertorium A nr

/2025

AKT NOTARIALNY

Dniadwa tysiące dwudziestego piątego roku (...2025r.) przede mną notariuszem Dorotą Peszko w siedzibie mojej Kancelarii w Szczecinie przy Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego numer 9/U1, stawili się:-----

1. Pani ..., której tożsamość ustaliłam na podstawie dowodu osobistego numer ..., ważnego do dnia ... roku, wydanego przez Prezydenta Miasta Szczecina, która oświadczyła, że zamieszkuje w Szczecinie, adres do doręczeń: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 70-100 Szczecin, ulica Powstańców Śląskich numer 5/7, co stawiająca potwierdza i podaje numer pesel....., która oświadczyła, że działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 02-593 Warszawa, ulica Stanisława Żaryna numer 2 B**, wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000841658, zgodnie z przedłożonym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 685 z późn. zm.) ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości dnia ... 2024 roku z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, oświadczając przy tym, że jest on nadal aktualny, posiadającej numer NIP 5213900256 oraz REGON 386421490, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego jej w formie aktu notarialnego sporządzonego przed ..., notariuszem w Warszawie, w dniu ... roku, Rep. A numer ..., oświadczając przy tym, że pełnomocnictwo to nie zostało odwołane, zmienione, ani w żaden inny sposób nie wygasło.-----

Przedstawiciel Spółki zapewnia, że nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające jego prawidłowe umocowanie do reprezentacji Spółki, a stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców do chwili obecnej nie uległ zmianie, a Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, bądź upadłości.-----

2. Pani.-----

3. Pan.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191 z późn. zm.)-----

Stawający zostali pouczeni o informacjach wskazanych w art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych).-----

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych przy nazwiskach, w których ujawnione dane zgodnie z oświadczeniami stawających nie uległy zmianie, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane również zgodnie z oświadczeniami Stawających.-----

UMOWA DEWELOPERSKA oraz PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1. 1. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **ORNAMENT SZCZECIN 4** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że-----

zgodnie z wpisami ujawnionymi w księdze wieczystej **Kw numer SZ1S/00098734/9**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, reprezentowana przez nią Spółka, do dnia 05 lipca 2093 roku jest wpisana jako użytkownik wieczysty niezabudowanej nieruchomości, której właścicielem jest Miasto Szczecin, składającej się z działki gruntu numer **7/30**, obręb ewidencyjny **326201_1.1050 Śródmieście 50**, przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego numer **38**, o powierzchni **0,0982 ha** (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe) sposób korzystania **Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane** lub w trakcie zabudowy oraz działki gruntu numer **7/114**, o powierzchni **0,0036 ha** (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), obręb ewidencyjny **326201_1.1050 Śródmieście 50**, **Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane** lub w trakcie zabudowy o powierzchni **0,1018 ha** (jeden tysiąc osiemnaście metrów kwadratowych), -----

- w dziale III wyżej opisanej księgi wieczystej widnieją wzmianki o wpis roszczenia o wybudowanie budynku w zabudowie mieszkalno - usługowej, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu, na rzecz osób trzecich, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy, -----

- w dziale IV wyżej opisanej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty **84.600.000,- zł** (osiemdziesiąt cztery miliony sześćset tysięcy złotych) wierzytelności banku - o nieustalonej wysokości - o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji od kredytu/limitu; umowa kredytowa **u0003762334221** z dnia 26 marca 2024 roku oraz umowy kredytowej nr **u0003762334571** dnia 26 marca 2024 roku; księgi współobciążone kw numer **SZ1S/00180730/3** i kw numer **SZ1S/00229689/6**, wpisana na rzecz Alior Bank Spółka Akcyjna,-----

- reprezentowana przez nią Spółka wyżej opisane prawo użytkowania wieczystego nabyła częściowo na

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 lipca 2007 roku Rep. A numer 7202/2007, częściowo na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 września 2021 roku, Rep. A numer 11293/2021 oraz częściowo na podstawie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste z dnia 27 lutego 2024 roku, Rep. A 31/2024,-----

- Gmina Miasto Szczecin dla tej nieruchomości posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego” w Szczecinie, uchwalony dnia 28.01.2013 roku przez Radę Miasta Szczecin Uchwałą Nr XXVI/755/13 (Dz.Urz.woj. Zach. z dnia 21.02.2013 r, poz. 923) - teren elementarny S.N.3012.UC, S.N.3020.KD.GP o przeznaczeniu terenu: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (dwa tysiące metrów kwadratowych), dopuszcza się zabudowę wielofunkcyjną mieszkaniowo – usługową, okazując przy tym wypis i wyrys z obowiązującego planu zawartego w uchwale wyżej opisanej, z dnia 22 lutego 2024 roku znak WAI B-VI.6727.3.35.2024.AS, oświadczając przy tym, że jest on nadal aktualny,-----

- w ewidencji gruntów prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina, działka gruntu numer 7/30 (Id dz: 326201_1.1050.7/30), o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), oznaczona jest symbolem „Bp” tj. inne tereny zabudowane, okazując przy tym wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej sporządzone w dniu 13 lutego 2024 roku przez Prezydenta Miasta Szczecina.-----

- w ewidencji gruntów prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina, działka gruntu numer 7/114 (Id dz: 326201_1.1050.7/114), o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), oznaczona jest symbolem „Bp” tj. inne tereny zabudowane, okazując przy tym wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej sporządzone w dniu 13 marca 2024 roku przez Prezydenta Miasta Szczecina,-----

- nieruchomość wyżej opisana posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Jana Henryka Dąbrowskiego,-----

- przedmiotowa nieruchomość nie jest położona w obszarze zdegradowanym w rozumieniu art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 09 października 2015 r, nie jest położona w obszarze rewitalizacji, w uchwale XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Szczecin nie ustanowiono na rzecz gminy prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, na obszarze rewitalizacji nie ustanowiono zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz nie podjęto uchwały ustanawiającej Specjalną Strefę Rewitalizacji okazując przy tym zaświadczenie z dnia 14 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina,-----

- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla niej decyzja z zakresu gospodarki leśnej, oraz nie są na niej zlokalizowane stanowiska chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt, dla, której obowiązują ustalenia ekologiczne z Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, okazując przy tym zaświadczenie Nr WOŚr 91/24 z dnia 16 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina,-----

- granice przedmiotowej nieruchomości nie są przedmiotem sporu,-----

- przedmiotowa nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania cywilnego, administracyjnego, karnego, skarbowego,-----

- zbywająca Spółka nie zalega z zapłatą zobowiązań podatkowych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia wyżej opisanego prawa

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

własności gruntu hipoteką przymusową, stosownie do art. 34 ustawy – Ordynacja podatkowa z dnia 29 września 1997 roku.-----

- przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, wolna jest od innych długów i obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem toczącego się ani grożącego postępowania egzekucyjnego, zabezpieczającego lub wywłaszczeniowego, nie jest przedmiotem ograniczeń w rozporządzaniu w związku z orzeczeniem sądu lub na innej podstawie; nie jest przedmiotem postępowania o ustanowienie hipoteki przymusowej, brak jest zaległości w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego związanych z nieruchomością.-----

2. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **ORNAMENT SZCZECIN 4** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że-----

zgodnie z wpisami ujawnionymi w księdze wieczystej **Kw numer SZ1S/00180730/3**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, reprezentowana przez nią spółka jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu numer **7/80** (Id. dz. 326201_1.1050.7/80), obręb 1050 Śródmieście 50, oznaczonej jako BP tj. zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,-----

- w dziale I SP wyżej opisanej księgi wieczystej wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: służebność gruntowa za jednorazowym wynagrodzeniem i na czas określony - do czasu zakończenia budowy ulicy głównej ruchu przyspieszonego odcinka obwodnicy śródmiejskiej, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez tę nieruchomość, bez prawa parkowania, przy czym służebność dotyczy drogi dojazdowej a zakres wykonywania służebności ograniczony jest do gruntu oznaczonego kolorem czerwonym na załączniku do aktu notarialnego z dnia 22 czerwca 2023 roku, Rep. A nr 2397/2023, to jest do gruntu o powierzchni 39,50 m2, a koszty urządzenia i utrzymania drogi służebnej obciążają osobę uprawnioną do korzystania ze służebności bez prawa do żądania odszkodowania z tego tytułu oraz bez możliwości dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów, w celu dostępu działki nr 7/80 do drogi publicznej, księga powiązana Kw numer SZ1S/00249765/9 oraz-----

uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej- służebność gruntowa, odpłatna za zapłatą jednorazowego wynagrodzenia, na czas nieoznaczony polegająca na prawie do usytuowania na nieruchomości obciążonej części budynku znajdującego się zasadniczo na działce nr 7/80 z obrębu 1050 na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Szczecinie, oznaczonej jako działka nr 7/80 z obrębu ewidencyjnego 1050; zakres wykonywania służebności obejmuje część nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 7/81 z obrębu 1050, o powierzchni 4,00 m2 (cztery metry kwadratowe), zaznaczoną na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 2023 roku, Rep. A nr 789/2023 - kolorem czerwonym, która stanowi przekroczenie zabudową (zadaszeniem) budynku znajdującego się zasadniczo na działce gruntu numer 7/80 z obrębu 1050, co ma na celu zapewnienie możliwości pełnego prawnego i faktycznego dysponowania częściami (znajdującymi się w obrębie działki gruntu numer 7/81 z obrębu 1050), budynku posadowionego zasadniczo na działce gruntu numer 7/80 z obrębu 1050, a prawo służebności stanowi prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (DZ. U. z dnia 2023 r. poz. 682). koszty korzystania utrzymania części

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

budynku znajdującego się na nieruchomości obciążonej ponosić będzie właściciel nieruchomości władnącej; księga powiązana SZ1S/00249765/9, a-----

- dział III wyżej opisanej księgi wieczystej nie wykazują żadnych wpisów i obciążeń,-----

- w dziale IV wyżej opisanej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 84.600.000,- zł (osiemdziesiąt cztery miliony sześćset tysięcy złotych) wierzytelności banku - o nieustalonej wysokości - o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji od kredytu/limitu; umowa kredytowa u0003762334221 z dnia 26 marca 2024 roku oraz umowy kredytowej nr u0003762334571 dnia 26 marca 2024 roku; księgi współobciążone kw numer SZ1S/00180730/3 i kw numer SZ1S/00229689/6, wpisana na rzecz Alior Bank Spółka Akcyjna,-----

- nieruchomości wyżej opisaną reprezentowana przez nią Spółka nabyła na podstawie Umowy warunkowej z dnia 14 listopada 2023 roku oraz Umowy przeniesienia z dnia 22 listopada 2023 roku,-----

- Gmina Miasto Szczecin dla tej nieruchomości posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego” w Szczecinie, uchwalony dnia 28.01.2013 roku przez Radę Miasta Szczecin Uchwałą Nr XXVI/755/13 (Dz. Urz. woj. Zach. z dnia 21.02.2013 r, poz. 923) - teren elementarny S.N.3012.UC, S.N.3020.KD.GP o przeznaczeniu terenu: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (dwa tysiące metrów kwadratowych), dopuszcza się zabudowę wielofunkcyjną mieszkaniowo – usługową, okazując przy tym wypis i wyrys z obowiązującego planu zawartego w uchwale wyżej opisanej, z dnia 22 lutego 2024 roku znak WaiB-VI.6727.3.35.2024.AS, oświadczając przy tym, że jest on nadal aktualny,-----

- w ewidencji gruntów prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina, działka gruntu numer 7/80 (Id dz: 326201_1.1050.7/80), o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), oznaczona jest symbolem „Bp” - „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”, okazując przy tym wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej sporządzone w dniu 13 lutego 2024 roku przez Prezydenta Miasta Szczecina.-----

- nieruchomość wyżej opisana posiada dostęp do drogi publicznej ul. Jana Henryka Dąbrowskiego - poprzez ustanowioną czasową służebność gruntową przejazdu i przechodu do działki 7/80 przez nieruchomość stanowiącą własność Gminy Miasto Szczecin działkę 7/81, o której mowa w dziale I SP księgi wieczystej Kw numer SZ1S/00180730/3,-----

- przedmiotowa nieruchomość nie jest położona w obszarze zdegradowanym w rozumieniu art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 09 października 2015 r, nie jest położona w obszarze rewitalizacji, w uchwale XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Szczecin nie ustanowiono na rzecz gminy prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, na obszarze rewitalizacji nie ustanowiono zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz nie podjęto uchwały ustanawiającej Specjalną Strefę Rewitalizacji okazując przy tym zaświadczenie z dnia 14 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina,-----

- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla niej decyzja z zakresu gospodarki leśnej, oraz nie są na niej zlokalizowane stanowiska chronionych

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

gatunków roślin, grzybów i zwierząt, dla, której obowiązują ustalenia ekologiczne z Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, okazując przy tym zaświadczenie Nr WOŚr 92/24 z dnia 16 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina,-----

- granice przedmiotowej nieruchomości nie są przedmiotem sporu,-----
- przedmiotowa nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania cywilnego, administracyjnego, karnego, skarbowego,-----

- zbywająca Spółka nie zalega z zapłatą zobowiązań podatkowych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia wyżej opisanego prawa własności gruntu hipoteką przymusową, stosownie do art. 34 ustawy – Ordynacja podatkowa z dnia 29 września 1997 roku,-----

- przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, wolna jest od innych długów i obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem toczącego się ani grożącego postępowania egzekucyjnego, zabezpieczającego lub wyłączeniowego, nie jest przedmiotem ograniczeń w rozporządzaniu w związku z orzeczeniem sądu lub na innej podstawie; nie jest przedmiotem postępowania o ustanowienie hipoteki przymusowej, brak jest zaległości w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego związanych z nieruchomością.-----

3. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **ORNAMENT SZCZECIN 4** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że-----

- zgodnie z wpisami ujawnionymi w księdze wieczystej **Kw numer SZ1S/00229689/6**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, reprezentowana przez nią Spółka, do dnia 05 lipca 2093 roku jest wpisana jako użytkownik wieczysty niezabudowanej nieruchomości, której właścicielem jest Miasto Szczecin, stanowiącej działkę gruntu numer **7/96** (Id.dz. 326201_1.1050.7/96), obręb ewidencyjny 1.1050.7/96 Śródmieście 50, położonej w Szczecinie, oznaczonej symbolem Bp – tj. „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”, o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych),

- w dziale I SP wyżej opisanej księgi wieczystej wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - prawo przechodu i przejazdu, bez prawa parkowania na rzecz każdorazowego wieczystego użytkownika lub właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer **7/63**, z obrębu 50 Szczecin-Śródmieście, położonej w Szczecinie przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego nr 40, objętej księgą wieczystą Kw nr 91677, na działce 7/23 opisanej w Kw nr 144670, z zastrzeżeniem, że: -zakres wykonywania służebności ogranicza się do gruntu oznaczonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej, stanowiącej załącznik do aktu notarialnego sporządzonego dnia 3 marca 2004 roku Repertorium A 1594/2004, koszty urządzenia i utrzymania drogi służebnej obciążają uprawnionego z tytułu służebności (księga powiązana Kw numer SZ1S/00091677/2 oraz Kw numer SZ1S/00144670/0),-----

w dziale III wyżej opisanej księgi wieczystej wpisane jest:-----

- ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego wieczystego użytkownika lub właściciela działki nr 7/62 z obrębu 50 Szczecin-Śródmieście położonej w Szczecinie przy ulicy Antoniego Madalińskiego numer 4, opisanej w niniejszej księdze, polegająca na prawie dostępu do wspólnych urządzeń uzbrojenia technicznego na działce nr 7/63 opisanej w Kw nr 91677,-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

- w dziale IV wyżej opisanej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 84.600.000,- zł (osiemdziesiąt cztery miliony sześćset tysięcy złotych) wierzytelności banku - o nieustalonej wysokości - o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji od kredytu/limitu; umowa kredytowa u0003762334221 z dnia 26 marca 2024 roku oraz umowy kredytowej nr u0003762334571 dnia 26 marca 2024 roku; księgi współobciążone kw numer SZ1S/00180730/3 i kw numer SZ1S/00180730/3, wpisana na rzecz Alior Bank Spółka Akcyjna,-----
- reprezentowana przez nią Spółka wyżej opisane prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nabyła częściowo na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23 października 2017 roku, Rep. A numer 9898/2017,-----
- nieruchomość wyżej opisana posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Jana Henryka Dąbrowskiego,---
- Gmina Miasto Szczecin dla tej nieruchomości posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego” w Szczecinie, uchwalony dnia 28.01.2013 roku przez Radę Miasta Szczecin Uchwałą Nr XXVI/755/13 (Dz.Urz.woj. Zach. z dnia 21.02.2013 r, poz. 923) - teren elementarny S.N.3012.UC, S.N.3020.KD.GP o przeznaczeniu terenu: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 (dwa tysiące metrów kwadratowych), dopuszcza się zabudowę wielofunkcyjną mieszkaniowo – usługową, okazując przy tym wypis i wyrys z obowiązującego planu zawartego w uchwale wyżej opisanej, z dnia 22 lutego 2024 roku znak WAIB -VI.6727.3.35.2024.AS oświadczając przy tym, że jest on nadal aktualny,-----
- w ewidencji gruntów prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina, działka gruntu 7/96 (Id dz: 326201_1.1050.7/96), o powierzchni o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych), oznaczona jest symbolem „Bi” tj. inne tereny zabudowane, okazując przy tym wypis z rejestru gruntów, okazując przy tym wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej sporządzone w dniu 13 lutego 2024 roku przez Prezydenta Miasta Szczecina,-----
- przedmiotowa nieruchomość nie jest położona w obszarze zdegradowanym w rozumieniu art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia 09 października 2015 r, nie jest położona w obszarze rewitalizacji, w uchwale XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Szczecin nie ustanowiono na rzecz gminy prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, na obszarze rewitalizacji nie ustanowiono zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz nie podjęto uchwały ustanawiającej Specjalną Strefę Rewitalizacji okazując przy tym zaświadczenie z dnia 14 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina,-----
- przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla niej decyzja z zakresu gospodarki leśnej, oraz nie są na niej zlokalizowane stanowiska chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt, dla, której obowiązują ustalenia ekologiczne z Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,-----
- granice przedmiotowej nieruchomości nie są przedmiotem sporu,-----
- przedmiotowa nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania cywilnego, administracyjnego, karnego, skarbowego,-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

- zbywająca Spółka nie zalega z zapłatą zobowiązań podatkowych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia wyżej opisanego prawa własności gruntu hipoteką przymusową, stosownie do art. 34 ustawy – Ordynacja podatkowa z dnia 29 września 1997 roku,-----

- przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, wolna jest od innych długów i obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem toczącego się ani grożącego postępowania egzekucyjnego, zabezpieczającego lub wywłaszczeniowego, nie jest przedmiotem ograniczeń w rozporządzaniu w związku z orzeczeniem sądu lub na innej podstawie; nie jest przedmiotem postępowania o ustanowienie hipoteki przymusowej, brak jest zaległości w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego związanych z nieruchomością.-----

§ 2. 1. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zapewniła, że przysługujące reprezentowanej przez nią Spółce prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wyżej opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy oraz prawo własności wolne są, za wyjątkiem wpisów wyżej opisanych, ujawnionych w wyżej opisanych księgach wieczystych opisanych w § 1 niniejszej umowy, od wszelkich długów i innych obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie ma ograniczeń w rozporządzaniu, nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego, ani zabezpieczającego, oraz że wszelkie opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy, w tym opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, zostały uregulowane i z tego tytułu nie istnieją żadne zaległości, Spółka nie zalega z zapłatą podatków ani innych świadczeń publicznych, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa, które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowiłyby podstawę obciążenia nieruchomości, szczegółowo opisanej w paragrafie 1, nie zachodzą też inne okoliczności, które uzasadniałyby wpis hipoteki przymusowej, Spółka nie jest dłużnikiem żadnej osoby trzeciej na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, ani też nie toczy się wobec niej żadne postępowanie mogące mieć wpływ na skutki wynikające z zawarcia niniejszej umowy.-----

2. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zapewnia dalej, że:-----

- a) przysługujące reprezentowanej przez nią Spółce prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wyżej opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy oraz prawo własności mają zapewniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dostęp do drogi publicznej,-----
- b) przysługujące reprezentowanej przez nią Spółce prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wyżej opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy oraz prawo własności wolne są od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich, nie toczą się wobec niej żadne postępowania egzekucyjne ani wywłaszczeniowe, -----
- c) wszelkie opłaty związane z utrzymaniem Nieruchomości, w tym opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, zostały uregulowane i z tego tytułu nie istnieją żadne zaległości, -----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

- d) Spółka nie zalega z zapłatą podatków ani innych świadczeń publicznoprawnych, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa, które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowiłyby podstawę obciążenia Nieruchomości hipoteką przymusową,-----
- e) do zawarcia niniejszej umowy wymagana jest zgoda Wspólników Spółki, która została wyrażona w uchwale powziętej w dniu 14 lutego 2024 r.,-----
- f) zakres działalności gospodarczej Spółki obejmuje między innymi budownictwo i zarządzanie nieruchomościami, a w związku z wymienioną działalnością Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług na podstawie ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku i nie korzysta ze zwolnienia z tego podatku.-----

§ 3. 1. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że:-----

przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest, przez reprezentowaną przez nią Spółkę, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na:-----

- nieruchomości składającej się z działki gruntu numer 7/30, o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe) oraz z działki gruntu numer 7/114, o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych) będącej na chwilę zawierania niniejszej umowy w użytkowaniu wieczystym do dnia 05 lipca 2093 roku objętej Kw numer SZ1S/00098734/9 (działka gruntu opisana w paragrafie 1 ust. 1), które to prawo, po wybudowaniu budynku przekształci się z mocy prawa w prawo własności,-----

- nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) będącej na chwilę zawierania niniejszej umowy w użytkowaniu wieczystym do dnia 05 lipca 2093 roku objętej Kw numer SZ1S/00229689/6 (działka gruntu opisana w paragrafie 1 ust. 3), które to prawo, po wybudowaniu budynku przekształci się z mocy prawa w prawo własności,-----

- na prawie własności działki gruntu 7/80 o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) objętej Kw numer SZ1S/00180730/3 (działka opisana w paragrafie 1 ust. 2). -----

2. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że:-----

- reprezentowana przez nią Spółka uzyskała decyzję numer 871/23, WAI-B-III.6740.312.2021.IK, z dnia 24 listopada 2023 roku, która stała się ostateczna dnia 08 grudnia 2023 roku, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wydaną na rzecz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. w Warszawie przez Prezydenta Miasta Szczecina, obejmującą budowę budynku usługowo- mieszkalnego z wbudowanym garażem wielokondygnacyjnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu (w tym obsługa komunikacyjna dwoma zjazdami - zjazd Z1 z al. Powstańców Wielkopolskich oraz tymczasowym zjazdem Z2 z ul. Dąbrowskiego) w granicach działek 1/1, 2/3, 7/10, 7/1114, 7/115, (powstałych z podziału działki 7/21), 7/23, 7/30, 7/57, 7/80, 7/81, 7/96, 7/104, 7/105 z obrębu 1050 w rejonie ul. Dąbrowskiego/al. Powstańców Wielkopolskich/ul. Miesza I w

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

Szczecinie,-----

- przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest zgodnie z ostateczną decyzją numer 871/23, WAIb-III.6740.312.2021.IK, z dnia 24 listopada 2023 roku, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę wydanej na rzecz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. w Warszawie, na działkach w niej wymienionych, z czego na działkach 1/1, 2/3, 7/10, 7/115, 7/23, 7/57, 7/81, 7/104, 7/105 będzie realizowana niezbędna infrastruktura techniczna oraz zagospodarowanie terenu, w tym obsługa komunikacyjna w granicach tych działek,-----

- Prezydent Miasta Szczecina Decyzją z dnia 04 lipca 2023 roku znak IG.DL.7024.246.2023.JK wyraził zgodę spółce Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. na lokalizację urządzeń obcych niezwiązanych funkcjonalnie z drogą lub ruchem drogowym, tj. pięciu zadaszeń nad wejściami do budynku o łącznej powierzchni 58,46 m² w pasie drogowym, a ewentualne ustalone opłaty za lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym będzie w przyszłości ponosić Wspólnota Mieszkaniowa,-----

- Prezydent Miasta Szczecina Decyzją z dnia 21 lipca 2023 roku znak IG.DL.7024.382.2023.JK wyraził zgodę spółce Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. na lokalizację urządzeń obcych niezwiązanych funkcjonalnie z drogą lub ruchem drogowym, a ewentualne ustalone opłaty za lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym będzie w przyszłości ponosić Wspólnota Mieszkaniowa,-----

- reprezentowana przez nią Spółka połączy wszystkie działki, na których realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, (tj. obecne działki 7/30, 7/80, 7/96 i 7/114), tak aby księga wieczysta **Kw numer SZ1S/00098734/9** prowadzona dotychczas dla działki gruntu numer 7/30 i 7/114, była prowadzona także dla działek gruntu numer 7/80, 7/96, które zostaną do niej przyłączone, po tym, jak zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku (Dz. U. 2023. poz. 904, z późn. zm.), prawo użytkowania wieczystego działek gruntu numer: 7/30, 7/96 i 7/114 przekształci się z mocy prawa w prawo własności tych gruntów - z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania, a księga wieczysta **Kw numer SZ1S/00098734/9** będzie księgą wieczystą do której będą ujawniane sukcesywnie rozszczenia wynikające z umów deweloperskich jak i z tej księgi wieczystej będą, po wybudowaniu budynku mieszkalnego i jego odbiorze, wyodrębniane lokale mieszkalne i niemieszkalne, jakie powstaną w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.-----

3. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że:-----

reprezentowana przez nią Spółka zamierza wybudować na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy tj. na działce gruntu numer 7/30 (będącej w użytkowaniu wieczystym), działce gruntu numer 7/96 (będącej w użytkowaniu wieczystym), działce gruntu numer 7/114 (będącej w użytkowaniu wieczystym) oraz działce gruntu numer 7/80 (będącej we własności), zgodnie z decyzją numer 871/23, WAIb-III.6740.312.2021.IK, z dnia 24 listopada 2023 roku, która stała się ostateczna dnia 08 grudnia 2023 roku, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wydaną na rzecz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. w Warszawie, przez Prezydenta Miasta Szczecina, obejmującą budowę budynku usługowo- mieszkalnego z wbudowanym garażem

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

wielokondygnacyjnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, 1 (jeden) budynek w zabudowie usługowo- mieszkalnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, wielorodzinny, 19 kondygnacyjny – 17 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemne, oznaczony symbolem projektowym B5, w którym znajdować się będą lokale stanowiące odrębną nieruchomość tj. 125 (sto dwadzieścia pięć) lokali mieszkalnych i 6 (sześć) lokali niemieszkalnych w tym 2 lokale niemieszkalne stanowiące garaże o numerze projektowym – G1 (kondygnacja +1 - wjazd) i G2 (kondygnacja +2 - wjazd), w którym to garażu G1 na poziomie -2, -1 i +1 będą znajdowały się 3 (trzy) hale garażowe, w których znajdować się będą 123 miejsca postojowe oraz 8 komórek lokatorskich, w garażu numer G2 na poziomie +2 będzie znajdowała się 1 (jedna) hala garażowa, w której znajdować się będzie 10 miejsc postojowych. W lokalu niemieszkalnym - garażu G1, na poziomie: -2 i -1 będą wyznaczone dla współwłaścicieli tego lokalu przestrzenie na miejsca postojowe na rowery, do wspólnego korzystania, a na poziomach -2, -1 i +1 znajdować się będą pomieszczenia techniczno-gospodarcze (m.in. pomieszczenia węzłów SEC, rozdzielnia główna elektryczna, separator tłuszczów, przyłącze wody, zbiornik na wodę do celów retencji i cele pożarowe, hydrant p-poż, rozdzielnia pożarowa, przyłącze wody) niezbędne do właściwego korzystania z budynku.-----

Spółka pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że zastrzega sobie prawo do dokonania zmiany - przeprojektowania w budynku części powierzchni wchodzących w skład części wspólnych w taki sposób aby powierzchnie te utworzyły odrębne/samodzielne lokale czy też pomieszczenia przynależne lub powierzchnie te zostały włączone do już istniejących lokali lub pomieszczeń przynależnych, przy czym zmiany te nie będą dotyczyły przedmiotu niniejszej umowy.-----

4. Ogólna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w Budynku zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali („Ustawa o własności lokali”), stanowić będzie podstawę do wyliczenia udziału w Nieruchomości Wspólnej, -----

5. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że:-----

- w dniu 26 marca 2024 roku zawarła z bankiem Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Umowę kredytu nr U0003762334221 o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego, zmienioną następnie aneksem nr 1 do umowy kredytowej nr U0003762334221 o Kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 26 marca 2024 roku, a roszczenia banku zostały zabezpieczone w postaci ustanowienia hipoteki łącznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki gruntu numer 7/30 oraz z działki gruntu numer 7/114 objętej Kw numer SZ1S/00098734/9, na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 7/96 objętej Kw numer SZ1S/00229689/6 oraz na prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu 7/80 objętej Kw numer SZ1S/00180730/3, co nastąpiło w dniu 03 kwietnia 2024 roku,-----

- zgodnie z zaświadczeniem warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/niemieszkalnego/domu jednorodzinnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna) z dnia 26 marca 2024 roku wydanym przez bank Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, który to bank zobowiązał się na bezobciążeniowe wyodrębnienie do nowozałożonych ksiąg

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

wieczystych lokali mieszkalnych/lokalni niemieskalnych/komórek lokatorskich/miejsc parkingowych pod warunkiem zapłaty pełnej ceny zakupu przez kupującego, wynikającej z umowy deweloperskiej (umowy sprzedaży) lub innej umowy zawartej z nabywcami w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na indywidualny rachunek do wpłat Nabywcy, wskazany również w Umowie Deweloperskiej (umowę Sprzedaży) lub innej umowie zawartej z nabywcami Przedsięwzięcia Deweloperskiego – nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera o numerze 17 2490 0005 0000 4600 0012 3019 w PLN w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej lub na rachunek numer 81 2490 0005 0000 4650 3805 5390 w PLN w pozostałych przypadkach,-----

- reprezentowana przez nią Spółka oświadcza, że przedsięwzięcie deweloperskie jest finansowane częściowo ze środków własnych Spółki, a częściowo z kredytu bankowego i Spółka zastrzega sobie prawo obciążenia do dnia przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny lub niemieskalny na nabywcę, hipoteką w celu zabezpieczenia wierzytelności banku, zobowiązując się jednocześnie w imieniu reprezentowanej przez nią spółki do tego, że po wpłacie 100% całej ceny sprzedaży przez nabywcę, za przedmiot umowy, najpóźniej w chwili podpisywania umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego będącego przedmiotem niniejszej umowy – lokal będzie wolny od obciążeń hipotecznych i roszczeń osób trzecich, co oznacza w szczególności, iż w przypadku gdyby takie obciążenie powstało bank - wierzyciel wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie przedmiotu umowy/lokalu mieszkalnego lub niemieskalnego do odrębnej księgi wieczystej.-----

- reprezentowana przez nią Spółka oświadcza, że przedsięwzięcie deweloperskie jest na chwilę obecną finansowane ze środków własnych Spółki, a w jego trakcie będzie też częściowo finansowane z kredytu bankowego i Spółka zastrzega sobie prawo obciążenia do dnia przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny lub niemieskalny na nabywcę, hipoteką w celu zabezpieczenia wierzytelności banku, zobowiązując się jednocześnie w imieniu reprezentowanej przez nią spółki do tego, że po wpłacie 100% całej ceny sprzedaży przez nabywcę, za przedmiot umowy, najpóźniej w chwili podpisywania umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego będącego przedmiotem niniejszej umowy – lokal będzie wolny od obciążeń hipotecznych i roszczeń osób trzecich, co oznacza w szczególności, iż w przypadku gdyby takie obciążenie powstało bank - wierzyciel wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie przedmiotu umowy/lokalu mieszkalnego lub niemieskalnego do odrębnej księgi wieczystej.-----

6. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że na zbywanie w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego jest wymagana zgoda Wspólników, a nie jest wymagana zgoda innych organów spółki.-----

7. Nieruchomość wspólną stanowić będzie prawo własności działki gruntu numer 7/30 (będącej w użytkowaniu wieczystym), działki gruntu numer 7/96 (będącej w użytkowaniu wieczystym), działki gruntu numer 7/114 (będącej w użytkowaniu wieczystym) oraz działki gruntu numer 7/80 oraz wszelkie części posadowionego na nich budynku, oznaczonego symbolem projektowym B5 i innych urządzeń, jakie nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i nie będą wchodzić w skład lokali,-----

- powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych i niemieskalnych (wraz z pomieszczeniami

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

przynależnymi) w budynku oznaczonym symbolem projektowym B5 i zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2023 roku poz. 1688) („Ustawa o własności lokali”), stanowić będzie podstawę do wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej,-----

- dojazd do drogi publicznej dla budynku mieszkalnego jak i wszystkich lokali jakie w nim powstaną jest zapewniony. -----

8. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że reprezentowana przez nią Spółka:-----

- prace budowlane na nieruchomości opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa powyżej, rozpoczęto w dniu 05 grudnia 2023 roku, a planowany termin zakończenia prac budowlanych został określony na dzień 31 maja 2026 roku, w związku z powyższym do przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego stosuje się przepisy ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1114 ze zm.).-----

9. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że reprezentowana przez nią Spółka:-----

- sporządziła w dniu roku prospekt informacyjny wraz z załącznikami dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa powyżej, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1114 ze zm.), który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami został udostępniony stronie nabywającej, zgodnie z wymogami wyżej powołanej ustawy,-----

- przed dniem zawarcia niniejszej umowy Deweloper przekazał Nabywcy Prospekt Informacyjny (wraz z załącznikami), a złożone w treści niniejszej umowy oświadczenia Dewelopera są zgodne z jego treścią, -----

- przed dniem zawarcia niniejszej umowy Deweloper przekazał Nabywcy szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego w zakresie wynikającym z Prospektu Informacyjnego, które to informacje do chwili obecnej nie uległy zmianie, -----

- przed zawarciem niniejszej Umowy Deweloper zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu jego przedsiębiorstwa z dokumentami wymienionymi w treści art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

10. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że reprezentowana przez nią Spółka:-----

- w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 4 ustawy z 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1114 ze zm.), w dniu 05 marca 2024 roku zawarła z bankiem Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie („Bankiem Prowadzącym Rachunek”) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („Umową Rachunku Powierniczego”), z której wynika między innymi, że koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego obciążają zbywającą Spółkę (Dewelопера),-----

- Deweloper będzie finansował budowę Budynków na przedmiotowej Nieruchomości w części ze środków

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

własnych, w części ze środków zwolnionych z otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych oraz w części z kredytu bankowego o ile umowa kredytowa zostanie zawarta,-----

- w celu realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 1 powyżej, Deweloper uprawniony jest do ustanowienia na Nieruchomości nieodpłatnych i nieograniczonych w czasie służebności, przeprowadzenia wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz korzystania z urządzeń infrastruktury inwestycji dla właścicieli, użytkowników wieczystych lub posiadaczy nieruchomości sąsiednich, jak również odpowiednich służebności lub praw użytkowania na rzecz dostawców mediów, które to prawa umożliwią położenie niezbędnych sieci doprowadzających media oraz wstęp przedstawicieli dostawców mediów na nieruchomość w celu ich remontu, konserwacji i eksploatacji, na co Nabywca wyraża zgodę.-----

11. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że poinformowała stronę nabywającą, że ma prawo zapoznania się ze szczegółowymi informacjami dotyczącymi sytuacji prawno - finansowej zbywającej Spółki, przedsięwzięcia deweloperskiego oraz oferowanych lokali, a także umożliwiła stronie nabywającej zapoznanie się z dokumentami Spółki wymienionymi w niniejszej umowie tj.:-----

- aktualnym stanem ksiąg wieczystych wymienionych w treści niniejszej umowy,-----

- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Spółki,-----

- kopią pozwolenia na budowę,-----

- sprawozdaniem finansowym – zgodnie z art. 26 z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz.1114 ze zm.),-----

- projektem architektoniczno - budowlanym,-----

- rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu, stanowiącego załącznik do prospektu informacyjnego, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi załącznik numer 1 do niniejszej umowy oraz-----

- innymi dokumentami stanowiącymi załącznik do prospektu informacyjnego, a -----

strona nabywająca potwierdza, że była informowana o wyżej wymienionych prawach i dokumentach oraz strona nabywająca oświadcza, że zapoznała się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia niniejszej umowy, projektem architektoniczno-budowlanym zatwierdzonym Decyzją o Pozwoleniu na Budowę, w tym w szczególności położeniem Budynków oraz usytuowaniem Lokalu i jego funkcjonalnością.-----

12. Dla przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego mają zastosowanie przepisy rozdziału 8 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz.1114 ze zm.) dotyczącego Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, z którego środki przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy o której mowa w ustawie.-----

13. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8 oraz: 1) wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo 2) wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera – w przypadku określonym w art. 32 ust. 4.-----

§ 4. 1. Przedstawiciel zbywającej Spółki (dewelopera) oświadcza, że dla przedsięwzięcia deweloperskiego objętego niniejszą umową deweloperską Deweloper zawarł umowę numer MRP/006/03/2024 z dnia 05 marca 2024 roku, o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z bankiem Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie numer 17 2490 0005 0000 4600 0012 3019, a zasady prowadzenia tego rachunku, wpłat i wypłat określa szczegółowo ustawa z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz.1114 ze zm.).-----

Jednocześnie zbywająca Spółka wskazuje następujący indywidualny numer rachunku bankowego do wpłat nabywcy, na który nabywca ma dokonywać wpłat, w związku z realizacją niniejszej umowy - „Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy” PL.-----

2. Jak wynika z wyżej określonej ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz.1114 ze zm.) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.-----

3. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.-----

4. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.-----

5. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.-----

6. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.-----

7. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa powyżej.-----

8. Bank będzie wypłacać Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

9. Bank będzie dokonywał kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na rzecz Dewelopera na podstawie wpisów kierownika budowy w dzienniku budowy.-----

10. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów.-----

11. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.-----

12. Bank lub kasa informują nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.-----

13. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.-----

14. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.-----

15. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku.-----

16. W czasie obowiązywania umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w terminie w którym deweloper zobowiązany jest do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.-----

17. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz.1114 ze zm.) dotyczącego Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera powyższego obowiązku.-----

18. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843) wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.-----

19. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, potwierdzającego, że rachunek na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1114 ze zm.).-----

20. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek, a koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.-----

21. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.-----

22. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1.-----

23. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez jedną ze stron, bank lub kasa wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.-----

§ 5. 1. Przedstawiciel zbywającej Spółki (dewelopera) oświadcza, że w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 7 Ustawy Deweloperskiej dnia 05 marca 2024 roku Deweloper zawarł z bankiem Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Bank Prowadzący Rachunek”) umowę Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr MRP/006/02/2024 („Umowa Rachunku”), z której wynika, że: -----

a) rozliczanie wpłat i wypłat w ramach utworzonego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przeprowadza się w ramach utworzonego dla Nabywcy Rachunku Indywidualnego, a koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera; szczegółowy opis zasad prowadzenia rachunku powierniczego określony został w Umowie Rachunku,-----

b) Bank wypłaci Deweloperowi środki z rachunku powierniczego po wcześniejszej rejestracji umowy deweloperskiej w Banku oraz w Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz odprowadzeniu na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny składek od wpłat na Rachunek Indywidualny, nie wcześniej niż po 30 dniach kalendarzowych od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego i po akceptacji raportu Project Managera (składanego przed każdą

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

wypłatą środków z rachunku do czasu złożenia i akceptacji przez Bank raportu końcowego), -----

c) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie, Bank wypłaci Deweloperowi środki pieniężne po potwierdzeniu przez Bank zakończenia ostatniego etapu realizacji Przedsięwzięcia oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego dokumentującego Umowę Przeniesienia Lokalu, wraz z załącznikami, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, -----

d) Bank po spełnieniu wszystkich wymaganych Umową Rachunku warunków może w pierwszej kolejności, bez odrębnej dyspozycji Dewelopera, przekazać środki znajdujące się na rachunku, na rachunek służący spłacie kredytu zaciągniętego w Banku na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Spłata związana ze spłatą kredytu na finansowanie i realizację Przedsięwzięcia następować będzie na rachunek zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej, -----

e) na żądanie Nabywcy Deweloper doręczy Nabywcy treść Umowy Rachunku lub ewentualnego regulaminu, który odnosi się do tej umowy, -----

f) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. -----

2. Przy niniejszym akcie notarialnym okazano odpis powołanej powyżej Umowy Rachunku. -----

3. Deweloper oświadcza, że dla nabywanego lokalu został utworzony indywidualny rachunek - do dokonywania wpłat wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej - o numerze: PL („Indywidualny Rachunek Nabywcy”), będący rachunkiem indywidualnym, o którym mowa powyżej. -----

4. Deweloper oświadcza, że obowiązany jest dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Fundusz”), na zasadach określonych w art. 49 Ustawy Deweloperskiej, tj.: -----

a) podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy zgodnie z harmonogramem płatności, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej - wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera, -----

b) wysokość składki stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% i wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę lub Dewelopera, o której mowa w lit. a) powyżej, -----

c) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku w terminie 7 (siedem) dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w lit. a) powyżej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedem) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. -----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

5. Nabywca upoważnia Bank do zwrotu wszystkich ewentualnych nadpłat na Rachunku Indywidualnym nr PL pozostałych po zawarciu umowy przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego na rachunek podstawowy Posiadacza Rachunku (Dewelopera) o numerze 84 2490 0005 0000 4530 0016 0851. Nabywca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że wszelkie roszczenia z tytułu kwot nadpłaconych będą rozwiązywane pomiędzy nim a Deweloperem. -----

6. Deweloper zobowiązuje się do przekazania wszystkich środków dostępnych na ww. Indywidualnym Rachunku Nabywcy, a wpłaconych powyżej Ceny nabycia Lokalu wskazanej w Umowie Przeniesienia Lokalu (nadwyżki) bezpośrednio do Nabywcy na wskazany przez niego rachunek. -----

§ 6. Notariusz poinformowała strony o treści przepisów dotyczących rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych, zawartych w artykułach od 5 do 11 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2023 poz. 146), po czym strona nabywająca oświadczyła, że zarówno stan prawny i techniczny nieruchomości, szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy, jak i wszystkie wpisy i wzmianki o wnioskach, ujawnione w wyżej powołanych księgach wieczystych na dzień dzisiejszy jest jej znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.-----

§ 7. Do niniejszej umowy strony okazały i przedłożyły następujące dokumenty:-----

- a) ostateczna decyzja numer 871/2023, WAI-B-III.6740.312.2021.IK, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę (opisaną poniżej), wydana na rzecz Ornament Szczecin 4 Sp. z o.o. w Warszawie w dniu 24 listopada 2023 roku, przez Prezydenta Miasta Szczecina,-----
- b) wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej, dotyczące działki gruntu numer 7/114, sporządzone w dniu 14 marca 2024 roku przez Prezydenta Miasta Szczecina w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina,-----
- c) wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej, dotyczące działki gruntu numer 7/30, sporządzone w dniu 13 lutego 2024 roku przez Prezydenta Miasta Szczecina w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina,-----
- d) wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej, dotyczące działki gruntu numer 7/80, sporządzone w dniu 13 lutego 2024 przez Prezydenta Miasta Szczecina w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina,-----
- e) wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej, dotyczące działki gruntu numer 7/96, sporządzone w dniu 13 lutego 2024 przez Prezydenta Miasta Szczecina w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Szczecina,-----
- f) uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 14 lutego 2024 roku, wyrażającą zgodę na ustanawianie odrębnej własności lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, miejscami postojowymi oraz ich sprzedaży lub wynajmowania (dzierżawy) lub sprzedaży udziałów w tych lokalach, w ramach inwestycji budowlanej, prowadzonej na prawie użytkowania wieczystego w granicach działek gruntu o numerach ewidencyjnych: 7/30, 7/80, 7/96 oraz 7/114, położonych w Szczecinie, obręb 1050 (Śródmieście 50), na warunkach według uznania Zarządu Spółki,-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

- g) umowę Spółki z dnia 22 kwietnia 2020 r.,-----
- h) kopia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartej w dniu 05 marca 2024 roku z bankiem Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, wraz z aneksem nr 1 do umowy z dnia 02 października 2024 roku,-----
- i) zaświadczenie z Gminy Miasto Szczecin o obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego lub wypis z tego planu, na wszystkie działki na których prowadzona jest budowa (7/80, 7/96, 7/114 i 7/30),-----
- j) zaświadczenie NR WOŚr 91/24 z dnia 16 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina, z którego wynika, że działka gruntu numer 7/30 nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla tej działki decyzja z zakresu gospodarki,-----
- k) zaświadczenie NR WOŚr 90/24 z dnia 16 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina, z którego wynika, że działka gruntu numer 7/96 nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla tej działki decyzja z zakresu gospodarki,-----
- l) zaświadczenie NR WOŚr 92/24 z dnia 16 lutego 2024 roku wydane przez Prezydenta Miasta Szczecina, z którego wynika, że działka gruntu numer 7/80 nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie została wydana dla tej działki decyzja z zakresu gospodarki,-----
- l) oświadczenie WZiON-III.6841.4.21.2024.RR Prezydenta Miasta Szczecina z dnia 22 marca 2024 roku zmieniające cel użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowiącej działki gruntu nr 7/30 i 7/114, na cel mieszkaniowo – usługowy, z przyjęciem celu mieszkaniowego jako podstawowego, zmieniającej stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej na 1%, począwszy od dnia 01 stycznia 2025 roku,-----
- k) dokument bankowy – zaświadczenie warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/niemieszkalnego/domu jednorodzinnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna).-----

§ 8. 1. Strona nabywająca oświadczyli, że przed zawarciem niniejszej umowy Spółka pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie:-----

- przekazała stronie nabywającej szczegółowe informacje dotyczące sytuacji prawno - finansowej Spółki, przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w niniejszej umowie oraz oferowanych lokali, a także umożliwiła stronie nabywającej zapoznanie się z dokumentami Spółki wymienionymi w art. 21 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz.1114 ze zm.),-----

- udostępniła zgodnie z wymogami wyżej powołanej ustawy, sporządzony prospekt informacyjny wraz z załącznikami, dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w niniejszej umowie, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi załącznik numer 1 do niniejszej umowy i który strona nabywająca odebrała i zapoznała się z jego treścią,-----

- poinformowała, że stosuje środki ochrony nabywców w postaci posiadania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, opisanego powyżej, na który nabywca będzie wpłacać poszczególne raty składające się na cenę sprzedaży.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

2. Ponadto Strona nabywająca oświadczyli, że:-----

- zapoznali się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia niniejszej umowy, projektem architektoniczno-budowlanym zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę, w tym w szczególności, położeniem budynku oraz usytuowaniem nabywanego lokalu w budynku i jego funkcjonalnością, standardem wykończenia, warunkami podziału nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym, szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy,-----

- znają i akceptują położenie, obszar, granice, sąsiedztwo oraz stan prawny nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym, szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy i że nieruchomość, na jakiej realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie ma zapewniony dostęp do drogi publicznej,-----

- przyjmują do wiadomości, że wskazana w niniejszej umowie i załącznikach do niej powierzchnia użytkowa nabywanego lokalu została podana jedynie w oparciu o projekt architektoniczno - budowlany, zaś powierzchnia ostateczna zostanie zmierzona przez uprawnionego geodetę zgodnie z Normą PN-ISO 9836:2015-12, w związku z powyższym akceptuje fakt, iż po wybudowaniu budynku ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu może się różnić, co nie będzie miało wpływu na zmianę ceny netto (bez obowiązującego dolicznego do ceny podatku VAT) za przedmiot umowy ustaloną w niniejszej umowie i nie będzie skutkowało dla żadnej ze Stron umowy ewentualną dopłatą w przypadku zwiększenia się powierzchni użytkowej lokalu lub zwrotem w przypadku zmniejszenia się powierzchni użytkowej lokalu, na co strona nabywająca wyraża zgodę -----

- zostali poinformowani przez zbywającą Spółkę o możliwości ustanowienia na nieruchomości służebności lub praw użytkowania na rzecz dostawców mediów oraz innych służących zapewnieniu wszelkiej infrastruktury i komunikacji, a także sposobów korzystania na zasadzie wyłączności z części wspólnych nieruchomości na, której realizowane jest przedmiotowe przedsięwzięcie deweloperskie,-----

- wyrażają zgodę na to, że zbywająca Spółka ma prawo dokonywać połączeń, scaleń i podziałów opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy nieruchomości, zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji przedmiotowej realizacji deweloperskiej,-----

- przyjmują do wiadomości wszelkie oświadczenia Spółki złożone w treści niniejszej umowy i nie zgłaszają względem nich jakichkolwiek zastrzeżeń,-----

- posiadają środki finansowe wymagane w celu wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, a środki finansowe wymagane w celu wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy będą pochodziły ze środków własnych.-----

3. Nabywcy oświadczają, że lokal objęty przedmiotową umową deweloperską nabywają jako osoby fizyczne i nie prowadzą działalności gospodarczej i zawodowej w zakresie nabywania nieruchomości -----

§ 9. 1. działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zobowiązuje się w imieniu reprezentowanej przez siebie Spółki do:-----

- wybudowania na nieruchomości składającej się z działki gruntu numer: 7/30, 7/80 7/96 oraz 7/114 (które po scaleniu w jedną księgę wieczystą i przekształceniu w prawo własności zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku (Dz. U. 2023. poz. 904, z późn. zm.), będą stanowiły jedną

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

nieruchomość, położoną w Szczecinie przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego 38 (adres tymczasowy) objętą księgą wieczystą Kw numer SZ1S/00098734/9),-----

jednego, wielorodzinnego, budynku usługowo- mieszkalnego z wbudowanym garażem wielokondygnacyjnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, 19 kondygnacyjnego – 17 kondygnacji nadziemnych i 2 podziemne, oznaczonego symbolem projektowym B5, w którym znajdować się będzie 125 lokali mieszkalnych i 6 lokali niemieszkalnych w tym 2 lokale niemieszkalne stanowiące garaże, -----

- ustanowienia w budynku oznaczonego symbolem projektowym B5:-----

odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego jako numer tymczasowy „.....” położonym w Szczecinie przy Alei Powstańców Wielkopolskich 100 (poprzedni adres tymczasowy ulica Jana Henryka Dąbrowskiego 38), na kondygnacji, składającego się z o powierzchni użytkowej około m² (.....), liczonej z wyłączeniem ścian działowych, którego rzut, ze wskazaniem usytuowania lokalu w budynku oraz układem pomieszczeń, stanowią odpowiednie załączniki do prospektu informacyjnego i tak: załącznik numer 5 - dotyczący opisu i rzutu lokalu mieszkalnego, który to prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi załącznik numer 1 do niniejszej umowy, do którego przylegać będzie o powierzchnim² (....) oraz standardzie jak w załączniku numer 7 do prospektu informacyjnego, który stanowi załącznik numer 1 do niniejszej umowy i-----

przeniesienia, w stanie wolnym od praw i roszczeń osób trzecich, na rzecz, własności tego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku i nieruchomości składającej się z działek gruntu numer: 7/30, 7/80, 7/96 oraz 7/114, (które po scaleniu będą stanowiły jedną nieruchomość, objętą księgą wieczystą Kw numer SZ1S/00098734/9), który to udział zostanie określony w umowie przeniesienia, zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej i wyliczony proporcjonalnie jako powierzchnia użytkowa lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, znajdujących się w budynku o numerze projektowym B5, jaki zostanie wybudowany na działkach gruntu numer: 7/30 o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 7/80 o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) oraz 7/114 o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), a-----

..... oświadczyli, że:-----

przeniesienie własności wyżej opisanego lokalu mieszkalnego wraz z przynależnymi udziałami we wspólnych częściach budynku i we własności działek gruntu numer: 7/30 o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 7/80 o powierzchni ok. 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) oraz 7/114 o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), (które po scaleniu będą stanowiły jedną nieruchomość, objętą księgą wieczystą Kw numer SZ1S/00098734/9), zobowiązują się na swój majątek wspólny przyjąć oświadczając przy tym, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej oraz, że zobowiązują się solidarnie do spełnienia świadczenia pieniężnego, na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na poczet ceny nabycia wyżej opisanego lokalu.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

Podana w niniejszej umowie powierzchnia użytkowa oparta została na normie PN-ISO 9836:2015-12, i jest ona liczona z wyłączeniem ścian działowych.-----

2. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że na części wspólne budynku oznaczonego numerem projektowym B5, będą składały się w szczególności: fundamenty oraz mury wewnętrzne oddzielające lokale oraz części budynku i urządzenia służące wszystkim właścicielom lokali.-----

3. Stawający oświadczają, że niniejsza umowa deweloperska, zawierana jest na podstawie wręzonego stronie nabywającej prospektu informacyjnego z dnia roku, wraz z załącznikami do niego, który stanowi załącznik numer 1 do niniejszej umowy z uwzględnieniem zmian wynikających z niniejszej umowy, wspólnie przez strony ustalonych, które nastąpiły po wręczeniu prospektu.-----

4. Stawający oświadczyli, że dniu 2024 roku została zawarta pomiędzy stronami umowa rezerwacyjna dotycząca lokalu mieszkalnego numer ..., za cenęzł (.....), przy której nabywcy wpłacili opłatę rezerwacyjną w wysokości zł (.....).-----

§ 10. 1. Strony postanawiają, że lokal mieszkalny, będący przedmiotem niniejszej umowy będzie wykonany w wersji standardowej, zgodnie ze szczegółowym opisem zawartym w części indywidualnej prospektu informacyjnego, który stanowi załącznik numer 7 do prospektu informacyjnego, który to prospekt stanowi załącznik numer 1 do niniejszej umowy, a powierzchnia lokalu zostanie obmierzona zgodnie z Normą PN-ISO 9836:2015-12.-----

2. Strona nabywająca oświadczyła, że zapoznała się ze standardem wykończenia przedmiotowego lokalu stanowi załącznik numer 7 do prospektu informacyjnego, który to prospekt stanowi załącznik numer 1 do niniejszej umowy i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.-----

§ 11. 1. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, oświadcza, że prace budowlane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczy niniejsza umowa zostały rozpoczęte w dniu 05 grudnia 2023 roku i prace budowlane zostaną zakończone do dnia 31 maja 2026 roku, a Deweloper uzyska decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku w terminie do dnia 31 maja 2026 roku i zobowiązuje reprezentowaną przez siebie Spółkę, pod warunkiem zapłaty całej ceny sprzedaży, przedstawić nabywanemu lokalowi do odbioru najpóźniej po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku - nie później niż do dnia 30 czerwca 2026 roku, na co strona nabywająca wyraża zgodę.-----

Spółka powiadomi stronę nabywającą o terminie odbioru lokalu listem poleconym, który nada z 14-dniowym (czternastodniowym) wyprzedzeniem.-----

2. W dniu odbioru przedmiotowego lokalu, lokal będzie znajdował się w stanie określonym w standardzie jak w załączniku numer 7 do prospektu informacyjnego, który to prospekt stanowi załącznik numer 1 do niniejszej umowy.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

3. Zgodnie z ustawą z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz.1114 ze zm.) odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu i dokonywany jest w obecności nabywcy, a z odbioru lokalu sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu, w protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.-----

4. Zbywająca Spółka (Deweloper) jest obowiązana w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu z odbioru przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----

5. Jeżeli Deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa powyżej uważa się, że uznał wady.-----

6. Zbywająca Spółka (Deweloper) jest obowiązana w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa powyżej, usunąć uznane wady lokalu.-----

7. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa powyżej wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia i termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----

8. Jeżeli Zbywająca Spółka (Deweloper) nie usunie wad w terminie wskazanym w ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----

9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w protokole odbioru.-----

10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3. Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

11. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole odbioru, stosuje się przepisy art. 41. ust 6-8 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.-----

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru, a do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2-9 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

13. Zgodnie z ustawą z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz.1114 ze zm.) odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.-----

14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.-----

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

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

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

18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----

19. Jeżeli wada lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 4–8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

20. Jeżeli Deweloper opóźni się z terminem realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego z uwagi na zaistniałe na budowie zdarzenia zagrażające życiu lub zdrowiu ludzkiemu, których przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, które opóźnią lub uniemożliwią wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy lub z uwagi na wykonanie robót koniecznych tj takich które mają na celu zapewnienie niezbędnego bezpieczeństwa umowy w razie zagrożenia awarią zaistniała z przyczyn niezależnych od Dewelopera – wpisanych do dziennika budowy, to Deweloper będzie miał prawo do przedłużenia terminu zakończenia budowy i terminy wydania lokali i zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu o okres równy czasowi działania lub trwania wyżej wymienionych okoliczności ujawnionych w dzienniku budowy. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych powyżej Deweloper poinformuje o powyższych okolicznościach na piśmie i wyjaśni przyczyny opóźnienia. Jeżeli opóźnienie zostało spowodowane okolicznościami opisanymi w niniejszym ustępie Deweloper nie ma obowiązku zapłaty kary umownej.-----

21. Strony postanawiają, że wszelkie prace dodatkowe oraz wykończeniowe dokonywane przez Nabywcę we własnym zakresie mogą być prowadzone w Lokalu wyłącznie po dokonaniu Odbioru, za uprzednią pisemną zgodą Spółki, która to zgoda zostanie wyrażona przy podpisaniu Protokołu Odbioru. -----

Nabywca zobowiązuje się wykonywać prace wykończeniowe przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd i

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

stan Budynku, uwzględniając wygląd całej Nieruchomości. Strony oświadczają, że Nabywca ponosi odpowiedzialność za naruszenie postanowień niniejszego ustępu i wynikłe stąd szkody, w tym również za skutki działań lub zaniechań osób trzecich, przy pomocy których wykonuje przedmiotowe prace lub którym ich wykonanie powierza.-----

§ 12. Postanowienia umowy deweloperskiej oraz umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 oraz art. 3 albo art. 4 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, mniej korzystne dla nabywców niż przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy.-----

§ 13. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym-----

1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 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 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 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 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,-----

6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w terminie wynikającym z tych umów,-----

7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w terminie określonym w tym przepisie,-----

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

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 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 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 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 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 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

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 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 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 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 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 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

§ 14. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ww. ustawy za zapłatą oznaczonej sumy.-----

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 wyżej powołanej ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----

3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

§ 15. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

§ 16. 1. Strony postanawiają, że wszelkie prace dodatkowe oraz wykończeniowe dokonywane przez stronę nabywającą we własnym zakresie mogą być prowadzone w lokalu wyłącznie po dokonaniu odbioru lokalu, za uprzednią pisemną zgodą.-----

2. Strona nabywająca zobowiązuje się wykonywać prace wykończeniowe przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd i stan budynku, w szczególności holów wejściowych, klatek schodowych i wind, uwzględniając wygląd całej nieruchomości, w sposób zgodny z zasadami sztuki budowlanej i nie powodujący zmian w fasadzie budynku, jego substancji i zakresu funkcjonalności innych lokali, powierzchni wspólnych oraz instalacji i urządzeń budynku, jak również nie skutkujący zmianą substancji lokalu wyłączających możliwość jego uznania za samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu Ustawy o własności lokali. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia, uszkodzenia lub zanieczyszczenia części wspólnych budynku, jak również nieruchomości, które powstaną przy okazji oraz w związku z prowadzeniem przez nabywcę robót wykończeniowych zostaną w pełni pokryte przez stronę nabywającą. Strony przy tym oświadczają, że strona nabywająca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za naruszenie postanowień niniejszego ustępu i wynikłe stąd szkody, w tym również za skutki działań lub zaniechań osób trzecich, przy pomocy których wykonuje przedmiotowe prace lub którym ich wykonanie powierza.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

§ 17. 1. Zbywająca Spółka - ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ponosi wobec nabywców odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady lokalu na zasadach określonych w kodeksie cywilnym oraz Ustawie o zmianie ustawy o prawach konsumenta ustawy - Kodeks Cywilny oraz ustawy - Prawo Prywatne Międzynarodowe, z tym że bieg terminów tej odpowiedzialności rozpoczyna się od daty podpisania Protokołu odbioru lokalu.-----

2. Strony ponadto postanawiają, że zbywająca Spółka nie ponosi odpowiedzialności w przypadku:-----

- wystąpienia wad jakichkolwiek elementów, które nie były objęte niniejszą umową bądź nie były wykonane lub dostarczone przez Spółkę lub osoby trzecie, którymi Spółka posługuje się przy wykonaniu zobowiązań wynikających z niniejszej umowy,-----

- przeróbek lub zmian technicznych wprowadzonych przez stronę nabywającą w lokalu we własnym zakresie lub wbrew zaleceniom Spółki.-----

3. Strony ustalają, że nabywca nie może powoływać się na wady fizyczne lokalu oraz elementów przeznaczonych do wyłącznego użytku nabywcy jawne w dacie odbioru lokalu, w tym wady fizyczne, które Nabywca powinien był wykryć, przy zachowaniu należytej staranności (biorąc pod uwagę poziom należytej staranności, jaki można rozsądnie wymagać od nabywców).-----

4. Ciężary i ryzyka związane z przedmiotowym lokalem przechodzą na stronę nabywającą z chwilą dokonania odbioru. W szczególności od daty dokonania odbioru przez stronę nabywającą, obciążają stronę nabywającą wszelkie koszty związane z eksploatacją lokalu tj. ogrzewania, poboru energii elektrycznej i wody, sprzątania i zarządu nieruchomością wspólną, konserwacji domofonów, podatków od nieruchomości, w wysokości proporcjonalnie określonej, liczonej od dnia odbioru lokalu.-----

§ 18. 1. Strony ustaliły cenę nabycia za przedmiot umowy, stanowiący lokal mieszkalny numer tymczasowy „.....” wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku i w nieruchomości składającej się z działek gruntu numer: 7/30 o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 7/80 o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych) 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) oraz 7/114 o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), (które po zakończeniu budowy budynku i po scaleniu będą stanowiły jedną nieruchomość, objętą księgą wieczystą Kw numer SZ1S/00098734/9), na kwotę w wysokości zł (.....) brutto, w tym należny podatek od towarów i usług (VAT) w stawce 8%, tj. kwotę zł (.....) brutto za 1m2, z której to kwoty,-----

- kwota w wysokości zł (..... złotych) została już przez stronę nabywającą zapłacona, w chwili zawierania umowy rezerwacyjnej, o której mowa w niniejszej umowie, ze środków własnych strony nabywającej, co działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, potwierdza i oświadcza, że kwota ta zostanie niezwłocznie przekazana na indywidualny rachunek powierniczy niżej wskazany.-----

Pozostałą do zapłaty resztę cenę w łącznej wysokości zł (.....) brutto, zobowiązują się solidarnie zapłacić, ze środków własnych, Spółce pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przelewem na otwarty indywidualny rachunek powierniczy Dewelopera numer PL w banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie w następujący sposób:-----

- kwotęzł (.....) brutto w terminie 14 dni, ale nie wcześniej niż 7 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, najpóźniej do dnia2024 roku,-----

- kwotę zł (.....) brutto w terminie 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia od Dewelopera o wykonaniu wykopów, zabezpieczenia robót fundamentowych i izolacyjnych fundamentów w 90% oraz instalacji sanitarnej w płycie fundamentowej w 80%, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu maj 2024 roku.),-----

- kwotę zł (.....) brutto, 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia o wykonaniu stanu surowego otwartego budynku (roboty żelbetowe ściany i stropy) do poziomu „0” bez rozszalowania stropu poniżej w 90%, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu październik 2024 roku.),-----

- kwotę zł (.....) brutto, 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia o wykonaniu stanu surowego otwartego budynku (roboty żelbetowe ściany i stropy) do poziomu „+5” bez rozszalowania stropu poniżej w 90% oraz wykonania ścian działowych w 10%, wykonania ścian działowych w 10%, wykonania instalacji sanitarnych wewnętrznych w 20%, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu styczeń 2025 roku.),-----

- kwotę zł (.....) brutto, 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia o wykonaniu stanu surowego otwartego (roboty żelbetowe ściany i stropy) do poziomu „+10” bez rozszalowania stropu poniżej w 90%, wykonania ścian działowych w 50%, wykonania instalacji sanitarnych wewnętrznych w 50%, wykonania pokrycia dachowego w 25%, wykonania elewacji i balustrad w 25%, montażu stolarki zewnętrznej w 60%, montażu stolarki wewnętrznej w 20%, posadзки w 35%, tynkowania oraz robót wykończeniowych części wspólnych 30%, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu maj 2025 roku),-----

- kwotę zł (.....) brutto, 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia o wykonaniu stanu surowego zamkniętego (bez elewacji i pokryć tarasów) w 90%, wstawienia okien i witryn w 90%, wykonania instalacji sanitarnych wewnętrznych w 80%, montażu stolarki wewnętrznej w 50%, posadzek w 80%, tynkowania oraz robót wykończeniowych części wspólnych w 70%, zagospodarowania terenu i sieci zewnętrznych w 20%, wind osobowych i dźwigów towarowych w 80%, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu wrzesień 2025 roku),-----

- kwotę zł (.....) brutto, 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia o zakończeniu wszystkich robót niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu maj 2026 roku),-----

na co działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w imieniu reprezentowanej przez siebie Spółki wyraża zgodę.-----

2. Ustalona cena nabycia brutto obejmuje udział w nieruchomości składającej się działek gruntu numer: 7/30 o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 7/80 o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

kwadratowych) oraz 7/114 o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), (które po zakończeniu budowy i scaleniu będą stanowiły jedną nieruchomość, objętą księgą wieczystą Kw numer SZ1S/00098734/9) i częściach wspólnych budynku o numerze projektowym B5 i urządzeniach wspólnych tego budynku, na działkach tych wybudowanym.-----

3. Strony postanawiają, że dniem zapłaty przez Nabywcę każdej z należności związanych z niniejszą umową będzie dzień uznania powołanego rachunku bankowego pełną kwotą, wynikającą z harmonogramu płatności.-----

4. Wpłaty o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu Nabywca zobowiązuje się dokonywać na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wskazany w ust. 1 wyłącznie przy użyciu indywidualnego rachunku bankowego do wpłat nabywcy.-----

5. Strony oświadczają, że w przypadku opóźnienia się przez Nabywcę z zapłatą poszczególnych kwot na poczet ceny, zbywająca Spółka uprawniona jest do naliczenia odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej od kwoty zaległości licząc od dnia następującego po dniu wymagalności danej należności do dnia zapłaty.-----

6. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że reprezentowana przez nią Spółka jest podatnikiem podatku VAT, o którym mowa w art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.-----

7. Cena nabycia określona w ustępie 1 niniejszego paragrafu może ulec zmianie (w tym podwyższeniu) w przypadku ustawowego wzrostu lub obniżenia podatku od towarów i usług (VAT) w stosunku do określonej powyżej ceny nabycia, o kwotę odpowiednio uwzględniającą podwyższoną lub obniżoną stawkę podatku od towarów i usług (VAT).-----

8. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) i zmianą ceny nabycia, strona zbywająca, niezwłocznie skoryguje te kwoty i powiadomi stronę nabywającą listem poleconym o zmianach kwot do zapłaty oraz wskaże stronie nabywającej aktualne kwoty do zapłaty.-----

9. W przypadku, gdy cena ulegnie zwiększeniu w związku ze zmianą stawki podatku VAT Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia o niniejszej umowie w terminie 30 dni o dnia pisemnego powiadomienia go przez Dewelopera o zmianie stawki podatku od towarów i usług, nie później jednak niż do dnia 30 września 2026 roku. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z w/w przyczyny będzie skuteczne jeśli będzie zawierało zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W takim przypadku Deweloper zobowiązuje się do zwrotu całości kwot pieniężnych wpłaconych na poczet ceny lokalu oraz udziału w nieruchomości określonych w niniejszej umowie deweloperskiej, wypłaconych uprzednio Deweloperowi przez Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie.-----

Natomiast zwrot wpłaconych, wypłaconych uprzednio Deweloperowi przez bank Alior Bank S.A. kwot nastąpi niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od daty złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy z przyczyn określonych w paragrafie 14 zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

9. Deweloper zobowiązuje się do poinformowania Nabywcy o zmianach w zakresie wysokości podatku VAT w terminie 30 dni od dnia ich wejścia w życie.-----

§ 19. 1. Strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, o ile cała cena zostanie zapłacona zgodnie z treścią niniejszej umowy, po dokonaniu odbioru lokalu mieszkalnego, w terminie 3 miesięcy od daty uzyskania przez zbywającą Spółkę ostatniego z następujących dokumentów: ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, wybudowanych na nieruchomości składającej się z działki gruntu numer 7/30 o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 7/80 o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) oraz 7/114 o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), (które po wybudowaniu budynku i scaleniu będą stanowiły jedną nieruchomość, objętą księgą wieczystą Kw numer SZ1S/00098734/9), zaświadczenia o samodzielności zbywanego lokalu, wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru lokali lub z kartoteki lokali, dotyczących nieruchomości i lokalu, będącego przedmiotem niniejszej umowy, jednak nie później niż do dnia 30 września 2026 roku, na co strona nabywająca wyraża zgodę.-----

2. Zbywająca Spółka zawiadomi stronę nabywającą o terminie zawarcia przyrzeczonej umowy listem poleconym wysłanym na adres podany w komparycji niniejszej umowy, które to zawiadomienie zostanie wysłane na co najmniej czternaście dni przed planowanym terminem zawarcia umowy, chyba że strona nabywająca wyraziła zgodę na piśmie na wysłanie zawiadomienia, o którym mowa pocztą elektroniczną na adres email podany w niniejszej umowie.-----

3. Deweloper zobowiązuje się, że na wypadek obciążenia Nieruchomości hipoteką ustanowioną na zabezpieczenie kredytu udzielonego Deweloperowi na finansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Lokalu zostanie okazane pismo wierzyciela hipotecznego, zawierające zgodę na zwolnienie przedmiotu niniejszej umowy od obciążenia hipotecznego, jeżeli takie obciążenie będzie ujawnione w księdze wieczystej, prowadzonej dla Nieruchomości.-----

§ 20. Strony zgodnie oświadczają, że Spółce pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli:-----

1) Strona nabywająca nie spełni świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania strony nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez stronę nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,-----

2) Strona nabywająca nie stawia się do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego – umowy przeniesienia własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się strony nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

§ 21. 1. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez zbywającą Spółkę w sytuacjach określonych powyżej, strona nabywająca zobowiązana jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

2. Oświadczanie woli o odstąpieniu od niniejszej umowy winno być doręczone na ostatni podany przez drugą stronę umowy adres.-----

§ 22. 1. działająca w imieniu i na rzecz Spółki ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie zgodnie z treścią Ustawy o własności lokali.-----

2. Strona nabywająca oświadcza, że od dnia odbioru lokalu zobowiązuje się ponosić wszelkie koszty związane z utrzymaniem lokalu i zarządu nieruchomością wspólną, które to koszty strona nabywająca zobowiązuje się uiszczać z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca, koszty zarządu nieruchomością wspólną będą obliczane według stawek rynkowych.-----

3. Strona nabywająca oświadcza, że niniejszym zleca Spółce, zaś Przedstawiciel Spółki zobowiązuje Spółkę ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie do zapewnienia świadczenia przez należycie wykwalifikowane osoby trzecie, usług w zakresie zwykłego zarządzania nieruchomością wspólną („Usługi w zakresie zarządzania”), poczynwszy od daty podpisania protokołu odbioru, przez okres nie dłuższy niż 24 miesiące, licząc od daty podpisania pierwszego aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu mieszkalnego w nieruchomości, z której wydzielono przedmiotowy lokal lub do dnia, gdy nabywcy mieszkań w przedmiotowej inwestycji wyznaczą nowego zarządcę.-----

4. Strony postanawiają ponadto, że:-----
usługi w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną będą świadczone na warunkach i w terminach określonych w umowie przeniesienia lokalu,-----

wynagrodzenie za usługi w zakresie zarządzania będzie obliczone według stawek odpowiadających, przy uwzględnieniu zakresu usług i standardu budynku oraz urządzenia nieruchomości, warunkom rynkowym w Szczecinie.-----

5. Strona nabywająca zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia za usługi w zakresie zarządzania nie później niż do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca.-----

§ 23 oświadczają, że w imieniu własnym oraz swoich następców prawnych (jako dalszych nabywców Lokalu) wyrażają nieodwołalną zgodę Spółce pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na:-----

1. dokonanie połączenia lub scalenia nieruchomości w jedną księgę wieczystą, szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy, objętych księgami wieczystymi i dokonywanie wszelkich czynności faktycznych

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

i prawnych z tym związanych, składania, podpisywania i odbioru wszelkich dokumentów, składania wniosków do Sądu.-----

2. na przeniesienie Decyzji Prezydenta Miasta Szczecina z dnia 04 lipca 2023 roku znak IG.DL.7024.246.2023.JK i opłat za lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym na Wspólnotę Mieszkaniową.-----

3. na przeniesienie Decyzji Prezydenta Miasta Szczecina Decyzją z dnia 21 lipca 2023 roku znak IG.DL.7024.382.2023.JK i opłat za lokalizację urządzeń obcych w pasie drogowym na Wspólnotę Mieszkaniową.-----

4. wykonanie, według uznania Spółki zbywającej, układu komunikacji wewnętrznej (chodniki, parkingi, drogi wewnętrzne), sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej wraz podziemnym zbiornikiem retencyjnym (o ile taki okaże się konieczny).-----

5. wykonanie, według uznania Spółki zbywającej, zieleni, budynków trafostacji, innych przyłączy i sieci, oświetlenia oraz zagospodarowania terenu (zieleni i rekreacja), na koszt i ryzyko zbywającej Spółki lub jej następców prawnych, na działkach gruntu, szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, z prawem do wszelkich korzyści związanych z lokalami znajdującymi się na przedmiotowej nieruchomości i z obowiązkiem ponoszenia ciężarów oraz-----

6. ustanowienie przez zbywającą Spółkę według jej uznania lub jej następców prawnych, w wybudowanym budynku na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy w tym między innymi polegającej, na budowie jednego budynku wielorodzinnego, usługowo-mieszkalnego, odrębnej własności lokali i ich zbywanie wraz z przynależnymi udziałami, odpowiadającymi stosunkowi powierzchni użytkowej lokali do łącznej powierzchni użytkowej budynku – pod tytułem darmym lub odpłatnym oraz -----

7. składanie i odbiór wszelkich dokumentów związanych z czynnościami faktycznymi i prawnymi wymienionymi w niniejszym paragrafie, -----

8. nieodpłatne umieszczenie banerów, logotypu lub instalacji reklamowych zbywającej Spółki na elewacji budynku usługowo - mieszkalnego bądź na dachu tego budynku przy czym banery te, logotyp lub instalacje w żaden sposób nie mogą zasłaniać okien lokalu ani być położone na częściach nieruchomości wspólnej przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez Nabywcę.-----

9. nieodpłatne umieszczenie przez zbywającą Spółkę na nieruchomości wspólnej (dachu budynku) instalacji w postaci lamp oraz prawie do poboru energii elektrycznej na potrzeby zasilania opisanych wyżej banerów, logotypu lub instalacji z obowiązkiem zwrotu kosztów pobranej energii, jak również prawo dostępu do nieruchomości wspólnej celem dokonywania napraw, zmian, konserwacji, demontażu, wymiany banerów lub instalacji; Spółka zobowiązana będzie do utrzymywania banerów, logotypu lub instalacji reklamowych w należyтым stanie.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

10. ustalanie i ustanawianie, w ramach współwłasności nieruchomości, na nieruchomości szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy w tym między innymi polegającej, na budowie jednego budynku wielorodzinnego usługowo – mieszkalnego na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy, na których będzie posadowiony budynek, w którym będzie znajdował się lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy, w ramach współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń (o ile będzie to konieczne), sposobu korzystania, polegającego na tym, że każdorazowym właścicielom poszczególnych lokali znajdujących się w budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania, w ramach współwłasności nieruchomości, szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy, stanowiących części wspólne nieruchomości, których dokładne powierzchnie i kształt będą określone przez zbywającą Spółkę, na warunkach i według uznania zbywającej Spółki, w poszczególnych umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i ich zbycia oraz będą zaznaczane na załącznikach do umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich zbycia, w których to umowach jednocześnie będą ustalone sukcesywnie sposoby korzystania, z tym zastrzeżeniem, że koszty urządzenia, utrzymania części przeznaczonych do wyłącznego korzystania oraz opłaty publicznoprawne związane z tą częścią nieruchomości, obciążać będą tylko właściciela danego lokalu, uprawnionego do korzystania z tej części nieruchomości oraz wyrażają zgodę na ujawnienie każdorazowo ustalonego sposobu korzystania w księdze wieczystej, a także wyrażają zgodę na zmianę wyżej określonych sposobów korzystania i ujawniania tych zmian w wyżej opisanej księdze wieczystej,-----

oświadczając przy tym, że przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, zobowiązują się powtórzyć swoje oświadczenie o wyrażeniu zgody, o treści jak powyżej udzielając przy tym, do dokonywania poszczególnych przedmiotowych czynności zbywającej Spółce lub osobom przez nią wskazanym, w chwili zawarcia umowy przeniesienia, stosownego pełnomocnictwa.-----

11. Ponadto oświadczają, że wyrażają nieodwołalną zgodę i zobowiązują się w chwili zawarcia umowy przeniesienia, powtórzyć tę nieodwołalną zgodę Spółce pod firmą ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie lub jej następcom prawnym, na obciążenie nieruchomości, na nieruchomości szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy w tym między innymi polegającej, na budowie budynku wielorodzinnego, usługowo - mieszkalnego na nieruchomości, wedle uznania zbywającej Spółki, nieodpłatnymi, na czas nieokreślony lub określony, służebnościami gruntowymi, przejścia, przejazdu, parkowania, służebnościami przesyłu, prawami użytkowania, jakie okażą się konieczne w celu: umożliwienia dostępu do drogi publicznej, uzbrojenia nieruchomości w niezbędne media, wykonania, konserwacji i korzystania przyłączy i sieci oraz budowy urządzeń, budowli, służących do przesyłu energii elektrycznej, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i innych podobnych, na rzecz gestorów tych instalacji i urządzeń, a także w celu współkorzystania z układu komunikacji wewnętrznej (chodniki, parkingi, drogi wewnętrzne), sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej wraz podziemnym zbiornikiem retencyjnym, zieleńców, budynków trafostacji, innych przyłączy i sieci, oświetlenia oraz zagospodarowania terenu (zielen i rekreacja), a w szczególności na:-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

- wybudowanie w budynku, jaki będzie zlokalizowany na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy w tym między innymi polegającej, na budowie budynku wielorodzinnego, usługowo – mieszkalnego na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy, pomieszczeń, w którym zamontowane będą urządzenia, przyłącza i sieci służące do przesyłu energii cieplnej (sieć ciepłownicza), które będą własnością osoby trzeciej (firmy zajmującej się dostawą ciepła), pozostawienie nieodpłatnie na przedmiotowej nieruchomości tych urządzeń, przyłączy i sieci służących do przesyłu energii cieplnej oraz na nieodpłatny dowolny dostęp osób trzecich (firmy zajmującej się dostawą ciepła) i ich następców prawnych do tych pomieszczeń, w celu dokonywania przeglądów, konserwacji i napraw tej sieci ciepłowniczej,-

- wybudowanie w budynku, jaki będzie zlokalizowany na nieruchomości szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy, pomieszczeń, w którym zamontowane będą urządzenia, przyłącza i sieci służące dostawie systemów teleinformatycznych, w tym telefonu, internetu, sieci telewizji kablowej i ustanawianie odpłatnego lub nieodpłatnego prawa użytkowania na rzecz, dowolnie wybranej przez zbywającą Spółkę osób trzecich i ich następców prawnych, zajmujących się dostawą systemów teleinformatycznych, w tym telefonu, internetu, sieci telewizji kablowej, polegającego na prawie nieograniczonego korzystania z pomieszczeń, w którym znajdować się będą wyżej opisane sieci oraz na prawie dostępu do tych pomieszczeń, w celu usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji i modernizacji oraz przyłączania nowych odbiorców, ---

- określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, które polegać będzie na wydzieleniu nabywcom lokali użytkowych do wyłącznego korzystania powierzchni na elewacji zewnętrznej budynku z przeznaczeniem na umieszczenie w miejscu przewidzianym przez projektanta budynku o wymiarach określonych przez projektanta szyldu reklamowego oraz tablic informacyjnych, z tym, że koszty związane z umieszczeniem, zmianą, usunięciem oraz utrzymaniem reklam lub tablic informacyjnych zobowiązani będą ponosić uprawnieni, - sprzedaż napojów alkoholowych: do 4,5% zawartości alkoholu oraz piwa; powyżej 4,5% do 18% zawartości alkoholu i powyżej 18% zawartości alkoholu w punkcie w tymże lokalu oraz prowadzenie wszelkiej działalności handlowej, usługowej, przez zbywającą Spółkę lub jej następców prawnych i każdorazowego właściciela lub najemcy lokali niemieszkalnych, położonych znajdujących się w budynku oznaczonym symbolem projektowym B5, jaki zostanie wybudowany na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy,-----

- prowadzenie przez zbywającą Spółkę, do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w ramach inwestycji pn. „Ornament etap B5” działań marketingowych (takich jak w szczególności: organizacja wydarzeń promujących sprzedaż lokali na terenie osiedla, wieszania banerów i szyldów reklamowych, stawiania masztów z flagami reklamowymi, stawiania tablic kierujących do biura sprzedaży bądź lokali pokazowych oraz zapewnienia potencjalnym klientom miejsc postojowych podziemnych bądź nadziemnych z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego po zakończeniu działań marketingowych) na jego terenie, w tym również na umieszczenie przez Spółkę, w miejscu przewidzianym przez projektanta budynków o wymiarach określonych przez projektanta szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych. Nabywca nadto przyjmuje do wiadomości fakt, iż Spółka poza kosztami związanymi z umieszczeniem, zmianą, usunięciem oraz utrzymaniem szyldów

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

reklamowych, tablic informacyjnych, jak również prowadzeniem działań marketingowych, nie będzie ponosił dodatkowych opłat z tym związanych.-----

§ 24. Ponadto zobowiązują się w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy udzielić Spółce pod firmą ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie lub jej następcom prawnym bądź też wskazanej przez niej osobie pełnomocnictwa nieodwołalnego i niegasnącego z chwilą śmierci do dokonywania w imieniu swojego mocodawcy następujących czynności faktycznych i prawnych:-----

- budowy na działkach gruntu, szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy sieci drogowej, chodników, sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej, sieci oświetleniowej, sieci teletechnicznej oraz innych sieci,-----

- obciążania działek gruntu, szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy, o ile okaże się to konieczne, wszelkimi służebnościami gruntowymi, służebnościami przejazdu, parkowania i przechodu, służebnościami przesyłu, prawami użytkowania, jakie okażą się konieczne w celu dostępu do drogi publicznej i w zakresie uzbrojenia tej nieruchomości w niezbędne media, wykonania przyłączy i sieci oraz budowy urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i innych podobnych urządzeń, na rzecz gestorów tych instalacji i urządzeń oraz prawami użytkowania, na rzecz dostawców energii cieplnej i systemów teleinformatycznych - na warunkach według uznania pełnomocnika,-----

- występowania przed wszelkiego rodzaju urzędami w celu uzyskiwania niezbędnych zgód i zezwoleń na prowadzenie dalszej inwestycji, na działkach gruntu szczegółowo opisanych w paragrafie 1 niniejszej umowy uzyskiwania zmian i aneksów do pozwolenia na budowę oraz do planu zagospodarowania przestrzennego, a także do składania i odbioru wszelkich dokumentów z tym związanych,-----

- składania i odbioru w jej imieniu wszelkich wniosków, pism, zapewnień, zaświadczeń, oświadczeń i odwołań, we wszystkich sprawach objętych zakresem tego pełnomocnictwa, a także oświadcza, że zobowiązują się nie wnosić żadnych uwag ani protestów do wyżej wymienionych postępowań administracyjnych, a -----

pełnomocnictwo będzie zawierać umocowanie do dokonywania przez pełnomocnika innych czynności koniecznych dla prawidłowej realizacji tego pełnomocnictwa.-----

Ponadto wyrażają zgodę aby Spółka pod firmą ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz jej następcę prawny jako współwłaściciel nieruchomości szczegółowo opisanej w paragrafie 1 niniejszej umowy, posiadała dostęp do sieci znajdujących się na tej nieruchomości, w tym energetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci teleinformatycznych, w celu usuwania awarii i przyłączania nowych odbiorców.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

§ 25. 1. Strona nabywająca, będąca stroną umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, może dokonać przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę trzecią, w przypadku gdy:-----

1) umowa ta dotyczy nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym domu jednorodzinnego wraz z nieruchomością gruntową, na której jest albo ma zostać wybudowany,-----

2) w okresie trzech lat poprzedzających przeniesienie tych wierzytelności nie dokonał przeniesienia wierzytelności wynikających z innej umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

2. W przypadku gdy nabywca będący stroną umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, dokonuje przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o których mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, przepisu ust. 1 nie stosuje się.-----

3. Przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, z naruszeniem warunków, o których mowa w ust. 1, nie stanowi przesłanki stwierdzenia nieważności tego przeniesienia.--

4. W umowie przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przenoszący te wierzytelności oświadcza, że spełnia warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2. Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.-----

§ 26. 1. Strony postanawiają, iż wszelkie oświadczenia pozostające w związku z niniejszą umową dokonywane będą w formie pisemnej i doręczane drugiej Stronie stosownie listami poleconymi wysłanymi za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.-----

Strony podają jako adresy dla doręczeń korespondencji:-----

- strona nabywająca:, e-mail: -----

- Spółka pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (02-593), ul. Żaryna 2b, e-mail: sprzedaz@mieszkania-ornament.pl, natomiast o ile nastąpi zmiana adresu do korespondencji lub adresu e-mail, obie strony umowy zobowiązują się poinformować się wzajemnie na piśmie w terminie 7 (siedem) dni od dnia zaistnienia takiej zmiany.-----

2. Strona Nabywająca wyraża zgodę na dostarczanie faktur VAT za przedmiot niniejszej umowy oraz powiadomień o terminach płatności rat na poczet ceny sprzedaży, wynikających z niniejszej umowy, drogą elektroniczną na adresy e-mail: -----

Strona Nabywająca zobowiązana jest do zapłaty danej raty na poczet ceny sprzedaży po otrzymaniu powiadomienia o terminie zapłaty drogą elektroniczną.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

3. Bank będzie administratorem danych osobowych. Stronie Nabywającej będzie przysługiwało prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, wniesienia pisemnego umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację, a także do sprzeciwu wobec przetwarzania własnych danych w celach promocyjno-marketingowych, własnych usług i produktów. -----

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych przez Bank w związku z realizacją przez Bank wymogów RODO stanowi Załącznik do umowy. -----

4. Spółka będzie administratorem danych osobowych. Stronie Nabywającej będzie przysługiwało prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, wniesienia pisemnego umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania danych ze względu na szczególną sytuację, a także do sprzeciwu wobec przetwarzania własnych danych w celach promocyjno-marketingowych, własnych usług i produktów. -----

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych przez Spółkę w związku z realizacją przez Spółkę wymogów RODO stanowi Załącznik do umowy. -----

5. Deweloper oświadcza, że nie wyraża zgody na zameldowanie Nabywcy i osób wskazanych przez niego w Lokalu przed dniem zawarcia Umowy Przeniesienia Lokalu. -----

§ 27. 1. Strony postanawiają, że w sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mieć będą przepisy ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz.1114 ze zm.) oraz kodeksu cywilnego i innych ustaw. -----

2. Sądem właściwym do rozstrzygania ewentualnych sporów na tle realizacji niniejszej umowy oraz z nią związanych będzie Sąd miejsca jej wykonania (art. 34 k.p.c.). -----

3. Notariusz poinformowała reprezentanta Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o treści art. 32-34 ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz.1114 ze zm.), w zakresie przepisów karnych związanych ze sporządzeniem prospektu informacyjnego, po czym działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w imieniu reprezentowanej przez siebie Spółki oświadczyła, że treść tych przepisów jest reprezentowanej przez nią Spółce znana. -----

§ 28. Notariusz pouczyła stawających o wszelkich skutkach prawnych wynikających z umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, w tym w szczególności o treści i skutkach wynikających z: -----

ustawy z dnia 20 września 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. 2023, poz.1114 ze zm.), w szczególności art. 4, 22, 23, 28, 29 i 31 tejże ustawy, -----

art. 64, 353¹, 389-390, 395, 481, 483-484 i 487-497 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

(tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.),-----
art. 626¹⁰, 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 1550 ze zm.),-----
treści art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,-----
ustawy z dnia 17 czerwca 1966 roku o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1427, z późn. zm.),-----
ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2023 poz. 146),-----
ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tj. Dz. U. z 2023, poz. 1615, z późn. zm.),-----
ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tj. Dz.U. 2020r poz. 1896 z późn. zm.),-----
ustawy z dnia 28 lutego 2003 r Prawo Upadłościowe (DZ.U. z 2021 poz 1080 z późn.zm), a ponadto o:---
skutkach prawnych ujawnienia w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości praw strony nabywającej, wynikających z niniejszej umowy, o wysokości opłaty sądowej z tego tytułu.-----

§ 29. Strony postanawiają, że:-----

- w przypadku gdy niniejsza umowa zostanie rozwiązana z przyczyn leżących po stronie nabywcy Deweloperowi na zasadach ogólnych przysługiwało będzie uprawnienie do dochodzenia od Nabywcy odszkodowana z tytułu poniesionych kosztów, a-----

- w przypadku gdy niniejsza umowa zostanie rozwiązana z przyczyn leżących po stronie Dewelopera Nabywcy na zasadach ogólnych będzie przysługiwało uprawnienie do dochodzenia od Dewelopera odszkodowana z tytułu poniesionych kosztów.-----

2. Nabywca wyraża zgodę na zmianę treści umowy dokumentowanej tym aktem notarialnym w stosunku do wzoru umowy deweloperskiej, który otrzymał z prospektem informacyjnym.-----

3. Notariusz poinformował stronę Nabywającą, że w związku ze złożeniem wniosku do księgi wieczystej dotyczącego wpisu roszczenia wynikającego z umowy, że zgodnie z art. 626 4 KPC w przypadku wniosków składanych przez Notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§ 30. 1. Strona nabywająca oświadczyła, że przed zawarciem niniejszej został jej przedłożony projekt umowy deweloperskiej stanowiący załącznik numer 8, do prospektu informacyjnego, z którym się zapoznała, a także znane są jej zmiany jakie nastąpiły w projekcie umowy deweloperskiej, zawarte w niniejszej umowie, które również zna i akceptuje, oświadczając przy tym, że na projekt umowy deweloperskiej jak i jego zmiany miała czynny wpływ i uczestniczyła w uzgodnieniu zmian oraz oświadcza, że dokładnie rozumie treści i znaczenie niniejszej umowy deweloperskiej i oświadcza, że jest ona zgodna z jej wolą.-----

2. Nabywca wyraża zgodę na zmianę treści umowy dokumentowanej tym aktem notarialnym w stosunku do wzoru umowy deweloperskiej, który otrzymał z prospektem informacyjnym.-----

3. Notariusz poinformował stronę Nabywającą, że w związku ze złożeniem wniosku do księgi wieczystej dotyczącego wpisu roszczenia wynikającego z umowy, że zgodnie z art. 626 4 KPC w przypadku

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

wniosków składanych przez Notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§ 31. 1. Ponadto działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że w budynku oznaczonym tymczasowo **B5**, realizowanym w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, na nieruchomości składającej się z działki gruntu numer: 7/30, 7/80 7/96 oraz 7/114 (które po scaleniu w jedną księgę wieczystą i przekształceniu w prawo własności zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku (Dz. U. 2023. poz. 904, z późn. zm.), będą stanowiły jedną nieruchomość, położoną w Szczecinie przy Alei Powstańców Wielkopolskich 100 (poprzedni adres tymczasowy ulica Jana Henryka Dąbrowskiego 38), objętą księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00098734/9**), będzie znajdował się również lokal niemieszkalny, stanowiący garaż wielostanowiskowy, o numerze tymczasowym „G1” (kondygnacja +1 - wjazd), w budynku oznaczonym tymczasowo „**B5**”, położonym w Szczecinie przy Alei Powstańców Wielkopolskich 100 (poprzedni adres tymczasowy ulica Jana Henryka Dąbrowskiego 38), zawierający 123 miejsca postojowe oraz 8 komórek lokatorskich, którego rzut, stanowi załącznik numer 2 do niniejszej umowy, z którym to lokalem związany będzie udział w we wspólnych częściach budynków i w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym, dla którego to lokalu niemieszkalnego będzie prowadzona odrębna księga wieczysta po jego wyodrębnieniu.----

2. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczyła, że na części wspólne budynków będą składały się w szczególności: fundamenty, mury zewnętrzne oddzielające poszczególne lokale, dach, kominy oraz części budynków i urządzenia służące wszystkim właścicielom lokalu takie jak: ciągi komunikacyjne, klatki schodowe.-----

§ 32. 1. W związku z powyższym działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zobowiązuje się w imieniu reprezentowanej przez siebie spółki do:-----

- wybudowania, na nieruchomości składającej się z działki gruntu numer: 7/30, 7/80 7/96 oraz 7/114 (które po scaleniu w jedną księgę wieczystą i przekształceniu w prawo własności zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku (Dz. U. 2023. poz. 904, z późn. zm.), będą stanowiły jedną nieruchomość, położoną w Szczecinie przy Alei Powstańców Wielkopolskich 100 (poprzedni adres tymczasowy ulica Jana Henryka Dąbrowskiego 38), objętą księgą wieczystą **Kw numer SZ1S/00098734/9**) budynku oznaczonego tymczasowo „**B5**”, a następnie-----

ustanowienia w nim odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego o numerze tymczasowym „**G1**”, znajdującego się (kondygnacja +1 - wjazd), którego rzut, stanowi załącznik numer 2 do niniejszej umowy, z własnością którego związany będzie udział we wspólnych częściach budynku i nieruchomości składającej się z działek gruntu numer: 7/30, 7/80, 7/96 oraz 7/114, (które po scaleniu będą

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

stanowiły jedną nieruchomość, objętą księgą wieczystą Kw numer SZ1S/00098734/9), który to udział zostanie określony w umowie przeniesienia, zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej i wyliczony proporcjonalnie jako powierzchnia użytkowa lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, znajdujących się w budynku o numerze projektowym B5, jaki zostanie wybudowany na działkach gruntu numer: 7/30 o powierzchni 0,0982 ha (dziewięćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe), 7/80 o powierzchni 0,0557 ha (pięćset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), 7/96 o powierzchni 0,0028 ha (dwadzieścia osiem metrów kwadratowych) oraz 7/114 o powierzchni 0,0036 ha (trzydzieści sześć metrów kwadratowych), a następnie:-----

sprzedaży, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, w udziale wynoszącym/131 części, na rzecz wraz z prawami z nim związanymi, a oświadczyli, że udział wynoszący/131 części w lokalu stanowiącym lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy, o numerze tymczasowym „G1”, wraz z prawami z nim związanymi, zobowiązują się swój majątek wspólny kupić, oświadczając przy tym, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej.-----

2. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz zobowiązują się w przyrzeczonej umowie sprzedaży ustanowić sposób korzystania z nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy, o numerze tymczasowym „G1”, w ten sposób, że w ramach przysługującego stronie nabywającej udziału wynoszącego/131 części w lokalu stanowiącym lokal niemieszkalny garaż wielostanowiskowy, o numerze tymczasowym „G1”, i ich następcom prawnym, będzie przysługiwało prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer „.....” o powierzchni około m² (.....), oznaczonego kolorem czerwonym na załączniku numer 2A, do niniejszej umowy, co będzie potwierdzone ustalonym w formie aktu notarialnego sposobem korzystania z lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego wraz z wpisem do księgi wieczystej, jaka zostanie założona dla tego lokalu niemieszkalnego.-----

3. zobowiązują się w przyrzeczonej umowie sprzedaży przedmiotowego udziału we własności wyżej opisanego lokalu niemieszkalnego – garażu o numerze tymczasowym „G1”, wyrazić zgodę na ustalenie w zawieranych przez sprzedającą Spółkę umowach sprzedaży udziałów w przedmiotowym lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym, sukcesywnie - sposobów korzystania z tego lokalu, za wyjątkiem części przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez stronę kupującą i ujawnianie jej w księdze wieczystej, jaka zostanie założona dla tego lokalu niemieszkalnego.-----

4. Strony postanawiają, że przyrzeczoną umowę sprzedaży zawrą pod warunkiem, że strona kupująca nabędzie lokal mieszkalny, będący przedmiotem umowy deweloperskiej, objętej niniejszym aktem notarialnym. -

5. Z pozostałej części lokalu niemieszkalnego - garażu, nabywca uprawniony będzie do korzystania w takim zakresie, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez pozostałych współwłaścicieli. Jednocześnie nabywcy wyrażają zgodę na zawieranie przez Spółkę dalszych umów o korzystanie z pozostałych miejsc postojowych/schowków i oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości roszczeń w stosunku do pozostałych miejsc postojowych/schowków zlokalizowanych w tym lokalu niemieszkalny - garażu. Strony wyrażają zgodę na ujawnienie powyższego podziału do korzystania w dziale III księgi wieczystej, która zostanie założona dla przedmiotowego lokalu niemieszkalnego - garażu.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

§ 33. 1. Strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w chwili zawarcia przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, w wykonaniu umowy deweloperskiej, objętej niniejszym aktem notarialnym.-----

2. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia przez stronę od umowy deweloperskiej będzie to uznawane za odstąpienie od niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu.-----

§ 34. 1. Strony ustaliły cenę przedmiotu niniejszej przedwstępnej umowy na kwotę brutto zł (..... złotych) w tym należny podatek od towarów i usług (VAT) w stawce 23%, którą to kwotę zobowiązują się solidarnie zapłacić, na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na otwarty indywidualny rachunek powierniczy Dewelopera numer PL w banku Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, w terminie 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia o zakończeniu wszystkich robót niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, co będzie potwierdzone w dzienniku budowy (orientacyjny termin wykonania etapu maj 2026 roku), na co działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w imieniu reprezentowanej przez siebie Spółki wyraża zgodę.-----

§ 35. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zobowiązuje się wydać przedmiot umowy we współposiadanie strony kupującej najpóźniej w dniu wydania lokalu mieszkalnego, objętego umową deweloperską.-----

§ 36. oświadczyła, że z tytułu niniejszej umowy sprzedaży reprezentowana przez nią Spółka pod firmą: ORNAMENT SZCZECIN 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT).-----

§ 37. Strony postanawiają, że:-----
wszelkie koszty notarialne i opłat sądowych, dotyczące sporządzenia niniejszej umowy, w tym koszt dwóch wypisów przeznaczonych dla strony nabywającej i Sądu ponoszą strony po połowie.-----

wszelkie koszty notarialne i opłat sądowych, dotyczące sporządzenia umowy przeniesienia, w wykonaniu umowy deweloperskiej oraz umowy sprzedaży ponosi strona nabywająca, a-----

koszty notarialne wypisu aktu notarialnego zawierającego przedmiotową umowę deweloperską, przeznaczonego dla strony zbywającej, ponosi strona zbywająca we własnym zakresie.-----

§ 38. oświadczają, że wszelkie ich oświadczenia oraz zgody i pełnomocnictwa zawarte w niniejszym akcie notarialnym, w części "Umowa deweloperska", są aktualne i obowiązujące również w zakresie

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu wielostanowiskowym oraz zobowiązuje się je powtórzyć w chwili zawierania przyrzeczonej umowy sprzedaży.-----

§ 39. Dla celów pobrania opłat strony podały łącną wartość przedmiotów umowy na kwotę zł (.....), w tym wartość lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi na kwotę zł (.....), a wartość udziału w lokalu niemieszkalnym garażu wraz z prawami z nim związanymi, na kwotę zł (.....).---

§ 40. Stawający –, żądają aby Notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a, ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tj. Dz. U z 2023, poz.1615, z późn. zm.), dokonała czynności notarialnej, polegającej na złożeniu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu:-----

-w dziale III księgi wieczystej **Kw numer SZ1S/00098734/9:** roszczenie na podstawie umowy deweloperskiej o wybudowanie budynku w zabudowie mieszkalno-usługowej, ustanowienie w budynku oznaczonym symbolem projektowym B5 odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego jako numer tymczasowy „.....” i przeniesienie jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu na rzecz małżonków:, na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej-----

oraz-----

przekazała do właściwego Sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu:-----

- wypis niniejszego aktu notarialnego.-----

§ 41. Stawający wskazują, że uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa powyżej, będzie **ORNAMENT SZCZECIN 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 02-593 Warszawa, ulica Żaryna numer 2 B, REGON 386421490**.-----

§ 42. 1. Notariusz poinformowała Stawających o treści przepisów, z których wynika, że jeżeli akt notarialny zawiera żądanie złożenia wniosku wieczystoksięgowego w systemie teleinformatycznym, który podlega opłacie sądowej, Notariusz pobiera od wnioskodawcy tę opłatę i jest zobowiązany, zgodnie z przepisami prawa, uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od uprzedniego uiszczenia opłaty sądowej, a pobraną opłatę sądową Notariusz przekazuje właściwemu Sądowi Rejonowemu.-----

2. Ponadto Notariusz poinformowała Stawających o brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków wieczystoksięgowych, składanych przez Notariusza w systemie teleinformatycznym, obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

3. Notariusz poinformowała Stawających także o przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczanych w aktach notarialnych (Dz.U. Nr 90, poz. 1011), w szczególności, że ostateczną wysokość należnej opłaty ustali sąd właściwy do rozpoznania wniosku.-----

Załącznik 5 - Umowa deweloperska

§ 43. Notariusz poinformowała Stawających o treści art. 626¹⁰ § 1¹ i § 1² k.p.c., po czym Stawający oświadczyli, że nie zrzekają się prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie, którego dotyczy żądanie wskazane w niniejszym akcie notarialnym i wskazują adres do doręczeń dla powyższego zawiadomienia:-----

WNIOSKODAWCY:,-----

UCZESTNIK: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna numer 2 B.-----

§ 44. Opłaty należne za dokonanie czynności notarialnej:-----

1) taksa notarialna na podstawie § 3 i § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz. U. 2020r. poz. 1473) w kwocie:-----

.....,-

- podatek od towarów i usług (VAT) od wyżej wymienionych kwot taksy notarialnej w stawce 23%, zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2023. poz. 1570) w kwocie:-----

.....,-

Łącznie pobrano kwotę:-----

.....,-

(.....).-----

2. Podane w ust. 1 niniejszego paragrafu kwoty, nie obejmują taksy notarialnej, która jest należna za czynność notarialną – złożenia wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT, w kwocie brutto 246,- zł (dwieście czterdzieści sześć złotych), która to czynność notarialna zostanie zarejestrowana pod kolejnym numerem w Repertorium A oraz nie obejmują taksy notarialnej, która jest należna za czynność notarialną – sporządzenia 3 (trzy) wypisów tego aktu notarialnego wraz z należnym podatkiem VAT, w łącznej kwocie brutto 553,50- zł (pięćset pięćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt groszy), która zostanie pobrana wraz z podaniem podstawy prawnej ich pobrania, na każdym z wypisów.-----

Informacja dotycząca opłaty sądowej:-----

która zostanie pobrana wraz z podaniem podstawy prawnej ich pobrania, na każdym z wypisów.-----

Informacja dotycząca opłaty sądowej:-----

od wnioskodawcy, pobrano gotówką opłatę sądową:-----

- za wpis w dziale III Kw, na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. 2023r., poz. 1144 z późn. zm.) w kwocie:-----150,

(sto pięćdziesiąt złotych).-----

Kwota do zapłaty ogółem:-----

.....,-

(.....).-----

Opłata sądowa, wyżej wymieniona, będzie zarejestrowana w Repertorium A, pod numerem czynności notarialnej - złożenia wniosku wieczystoksięgowego.-----

Strony niniejszej umowy oświadczają, że treść umowy zawartej w niniejszym akcie notarialnym, została przygotowana przy ich czynnym udziale, dokładnie rozumieją jej treść oraz znaczenie oświadczając, przy tym, że jest zgodna z ich wolą.-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Załącznik 5 - Umowa deweloperska