

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego
(Dz. U. z 2024 r. poz. 695)

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r.
Warszawa, 18.09.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY OSADA TLEŃ EKO- REZYDENCJA NR 2

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	VIBURNUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRS 0001049358	
Adres	ul. Mokotowska 1/ piętro 8, 00-640 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP 7011157944	REGON 525989846
Numer telefonu	531 730 752	
Adres poczty elektronicznej	biuro@viburnum.estate ; osadatlen@pricer.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osadatlen.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ⁴³⁾

¹INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Wierchły 124, 86-150 Osie; Dz. nr 138/10 obręb 0013 Wierchły, gmina Osie plus udział w częściach wspólnych z działek o numerach: 138/15 oraz 138/17
Numer księgi wieczystej	BY1S/00065506/3 BY1S/00065469/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka nr 1 ujawniona w dziale IV księgi wieczystej nr BY1S/00065506/3 - umowna łączna na kwotę 6 300 000,00 zł Zabezpieczenie wierzytelności o spłatę kwoty pożyczki powiększonej o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienie, wynagrodzenia dodatkowego wraz z kosztami dochodzenia roszczeń oraz wszystkimi innymi należnościami wynikającymi z umowy pożyczki z dnia 05 (piątego) października 2023 (dwa tysiące dwudziestego trzeciego) roku, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 26 (dwudziestego szóstego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku i ewentualnymi kosztami egzekucji, umowa pożyczki z dnia 05 (piątego) października 2023 (dwa tysiące dwudziestego trzeciego) roku, zmieniona aneksem nr 1 z dnia 26 (dwudziestego szóstego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku. Hipoteka nr 2 ujawniona w dziale IV księgi wieczystej nr BY1S/00065469/1- umowna łączna na kwotę 6 300 000,00 zł Hipoteka na zabezpieczenie wierzytelności o spłatę kwoty pożyczki powiększonej o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienie, wynagrodzenia dodatkowego wraz z kosztami dochodzenia roszczeń oraz wszystkimi innymi należnościami wynikającymi z umowy pożyczki i ewentualnymi kosztami egzekucji, umowa z dnia 5 października 2023 r. w zakresie udzielenia pożyczki - linia pożyczkowa,

^{1 43)} Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

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

	zmieniona następnie aneksem nr 1 z dnia 26 września 2024 roku do umowy w zakresie udzielenia pożyczki - linia pożyczkowa oraz aneksem nr 2 z dnia 26 marca 2025 roku zawarta pomiędzy Viburnum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako pożyczkobiorcą a Edmundem Mzyk, pesel 49080502394 jako pożyczkodawcą. Na nieruchomości nr BY1S/00065469/1 ujawniona jest hipoteka umowna łączna na kwotę 6 300 000,00 zł zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z opisanej wyżej umowy pożyczki wraz z należnościami ubocznymi. Wierzycielem jest p. Edmund Zygmunt Mzyk. Hipoteka ustanowiona została również na drugiej nieruchomości współobciążonej objętej księgą wieczystą nr BY1S/00065506/3, nieruchomości te są współobciążone, lecz łączna suma zabezpieczenia nie przekracza kwoty 6 300 000,00 zł.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Stan prawny nieruchomości jest uregulowany.
²⁾ Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Nasza osada położona jest w sercu Borów Tucholskich, jednego z największych kompleksów leśnych w Polsce, chronionego w ramach Rezerwatu Biosfery UNESCO. To wyjątkowe miejsce, które gwarantuje kontakt z naturą, ciszę i spokój, a jednocześnie zapewnia łatwy dostęp do kluczowych ośrodków miejskich. <u>1. Lokalizacja i dostępność</u> Nasza osada położona jest w sercu Borów Tucholskich, jednego z największych kompleksów leśnych w Polsce, chronionego w ramach Rezerwatu Biosfery UNESCO. To wyjątkowe miejsce, które gwarantuje kontakt z naturą, ciszę i spokój, a jednocześnie zapewnia łatwy dostęp do kluczowych ośrodków miejskich. Odległość od większych miast: Bydgoszcz – ok. 60 km Gdańsk – ok. 120 km Toruń – ok. 100 km Dojazd: Dogodne połączenie drogowe (drogi wojewódzkie i krajowe). Stacja kolejowa w Laskowicach Pomorskich – 15 km od osady. <u>2. Walory przyrodnicze i krajobrazowe</u> Bezpośrednie sąsiedztwo lasów i jezior – w okolicy znajduje się Jezioro Mukrza oraz rzeka Wda, idealne do rekreacji wodnej i spacerów. Czyste powietrze – brak przemysłu i dużej zabudowy sprawia, że okolica charakteryzuje się doskonałymi warunkami ekologicznymi. Chronione tereny przyrodnicze – obszary leśne objęte ochroną gwarantują niezmienną krajobrazu i brak nowych zabudowań w pobliżu. <u>3. Udogodnienia i infrastruktura w pobliżu</u> Punkty usługowe: sklepy spożywcze, restauracje, lokalne kawiarnie – dostępne w promieniu kilku kilometrów. Placówki medyczne: apteki, ośrodki zdrowia oraz przychodnie w pobliskich miejscowościach. Szkoły i edukacja: przedszkola i szkoły znajdują się w pobliskich miejscowościach, zapewniając wygodę rodzinom z dziećmi. <u>4. Atrakcje turystyczne i kulturowe</u> Spływy kajakowe rzeką Wdą – popularna atrakcja przyciągająca miłośników

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

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

	aktywnego wypoczynku. Szlaki piesze i rowerowe – liczne trasy wiodące przez Bory Tucholskie. Rezerwat Przyrody Cisy Staropolskie – jeden z najstarszych rezerwatów cisowych w Europie. Lokalne wydarzenia i festiwale – organizowane sezonowo, wzbogacające ofertę kulturalną regionu. <u>5. Cechy inwestycyjne</u> Gwarancja stabilnej wartości nieruchomości – unikalna lokalizacja w otoczeniu przyrody, zwiększająca atrakcyjność inwestycji. Perspektywa wynajmu krótkoterminowego – duże zainteresowanie turystów sprawia, że nieruchomość może generować atrakcyjne dochody pasywne. Ekskluzywność projektu – jako jedyna osada w okolicy oferująca dostęp do części wspólnych i zbiornika wodnego, gwarantującą wysoką jakość życia.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Osie dla działki 138/10	W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osie, uchwalonym Uchwałą Nr XX/142/13 Rady Gminy Osie z dnia 20 marca 2013 r.- załącznik nr 1.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy
	³ Inne ⁴⁾	Decyzja Nr 46/2024 wydana przez Wójta Gminy Osie w dniu 15.07.2024 r. na rzecz Viburnum Sp. z o.o..
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy (Pc/Pt) dla całej inwestycji wynosi 0,08.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Powierzchnia zabudowy każdego budynku: do 125,0 m ² .

3

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

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

		Projektowana powierzchnia zabudowy każdego z budynków wynosi 49,26 m ² .
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość do kalenicy każdego budynku: do 8,5 m. Projektowana wysokość do kalenicy każdego budynku wynosi 7,36 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego budynku (od średniego poziomu terenu przed wejściem do każdego budynku do rzutu krawędzi połączy dachowej na ścianę), jej gzymsu lub attyki: do 4,0 m. Projektowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego budynku zawiera się w przedziale od 3,63 m do 3,98 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Co najmniej 40% powierzchni inwestycji jako powierzchnia biologicznie czynna. Projekt zakłada zachowanie 70% powierzchni biologicznie czynnej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimalna ilość stanowisk postojowych: 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Teren inwestycji znajduje się na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków "Bory Tucholskie" PLB220009 w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowa inwestycja znajduje się także w otulinie Wdeckiego Parku Krajobrazowego. Należy chronić siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, a także ograniczyć negatywny wpływ na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000. Nie stwierdzono znaczących śladów degradacji biologicznej, a

		projektowane obiekty nie wymagają dodatkowych działań w tym zakresie. Masy ziemne usuwane lub przemieszczane w trakcie realizacji inwestycji w pierwszej kolejności zostaną zagospodarowane w ramach prowadzonego przedsięwzięcia. Budynki zaprojektowano w sposób nie powodujący szkodliwej emisji zanieczyszczeń ani negatywnego wpływu na środowisko ponad Polskie Normy. Obszar oddziaływania budynków mieści się w całości na działkach terenu inwestycji. Nie przewiduje się urządzeń emitujących hałasy lub drgania przekraczające wartości dopuszczalne.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak wymagań- nie ma bezpośrednich informacji wskazujących, że teren jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu 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.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	W ramach inwestycji został zaprojektowany ciąg pieszo-jezdny biegnący od drogi powiatowej w głąb działki 138/17. Wejście na działkę 138/16 zostanie zapewnione z projektowanego ciągu pieszo-jezdnego na działce 138/17. Ciąg pieszo-jezdny zostanie częściowo zrealizowany w ramach pierwszego etapu inwestycji, aby zapewnić dostęp do miejsc postojowych. Zapewniono łącznie 10 miejsc postojowych dla 6 budynków

		mieszkalnych (1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny). Do budynków nie jest wymagana droga pożarowa; dojazd zapewniający obsługę posesji stanowi podjazd do nieruchomości prowadzący od planowanej drogi powiatowej.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Obiekt będzie zaopatrywany w wodę z wodociągu komunalnego.
⁴ Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego DECYZJA nr 46/2024, wydana przez Wójta Gm. Osie. dn. 15.07.2024 r.- załącznik nr 2 do	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	

^{4 5)} W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

niniejszego prospektu	gabaryty	Wysokość budynków: 7,36 m (wierzch kalenicy względem poziomu 0) Powierzchnia zabudowy jednego budynku: 49,26 m² Geometria dachu: Dwuspadowy (źródło: projekt- strona 10)
	forma architektoniczna	Wygląd budynków: Zespół identycznych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwukondygnacyjna bryła Materiały wykończeniowe: Okładzina z drewna w naturalnym odcieniu, aluminiowa blacha powlekana w odcieniu szarym na dachu Kolorystyka elewacji: Naturalny odcień drewna, ramy okienne i drzwi w kolorze RAL 7003, szary dach (źródło: projekt- strona 10)
	usytuowanie linii zabudowy	Odległość budynków od granic działki: Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (szczegóły na rysunku planu zagospodarowania terenu) (źródło: projekt- strona 5)
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik intensywności zabudowy dla całej inwestycji: 0,08 Wskaźnik powierzchni zabudowy dla całej inwestycji: 0,04 (źródło: projekt- strona 7)
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Gospodarka wodno-ściekowa: Ścieki bytowe odprowadzane do szczelnych szamb, ścieki deszczowe zagospodarowywane na terenie własnym Ochrona zieleni: Projekt nie przewiduje znaczących ingerencji w zastany drzewostan Emisja hałasu: Budynki i urządzenia zaprojektowane tak, aby poziom hałasu nie stanowił zagrożenia dla zdrowia (źródło: projekt- strona 6, 13-15)

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy (Dokument nie zawiera specyficznych wymagań dotyczących terenów zagrożonych powodzią).
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy (Dokument nie zawiera specyficznych wymagań dotyczących terenów zagrożonych powodzią).
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Inwestor jest zobowiązany do uwzględniania ochrony środowiska, w szczególności zieleni, gleby i stosunków wodnych (źródło: projekt- strona 9)
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do działki: Zapewniony z drogi powiatowej nr 139 Miejsca parkingowe: 10
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Przyłącza: Zasilanie w wodę z wodociągu komunalnego Odprowadzanie ścieków: Do szczelnych szamb (źródło: projekt- strona 12- 13)
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%- dla całej inwestycji 58%- dla etapu I 75%- dla etapu II (źródło: projekt- strona 6)
	nadziemna intensywność zabudowy	Dla całej inwestycji: Wskaźnik intensywności zabudowy (Pc/Pt) wynosi 0,08. Dla etapu I: Wskaźnik intensywności zabudowy (Pc/Pt) wynosi 0,09. Dla etapu II: Wskaźnik intensywności zabudowy (Pc/Pt) wynosi 0,07 (źródło: projekt- strony 6, 7, 12- 14)
	wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy, czyli wysokość budynków (wierzch kalenicy względem poziomu 0) , wynosi 7,36 m.

		Dodatkowo, dla poszczególnych budynków podano wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej względem poziomu terenu przed budynkiem, która mieści się w przedziale od 3,63 m do 3,98 m. Obie te wysokości są zgodne z wartościami podanymi w warunkach zabudowy. (źródło: projekt- strony 6, 7, 12, 26)
⁵Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy

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

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	⁶ tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 384/2023 wydana przez Starostę Świeckiego 12.09.2023 r.- załącznik nr 3 do niniejszego prospektu, obejmująca zespół sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą z planowaną lokalizacją na terenie działek nr 138/3, 138/4 w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, jednostce ewidencyjnej Osie, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Decyzja przenosząca nr 310/2024 wydana przez Starostę Świeckiego w lipcu 2024 r.- załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	W trakcie realizacji	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcia robót: 06.08.2024 r. zakończenie robót: 31.10.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Cała inwestycja dotyczy 6 ciu budynków, ale niniejszy prospekt dotyczy budynku numer 2.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	6 budynków na wydzielonych własnych działkach
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń określona jest na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997. Powierzchnia użytkowa uwzględnia powierzchnię elementów nadających się do demontażu i rozbiórki (rury, kanały i ścianki działowe), nie uwzględnia natomiast powierzchni otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne spółki
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	⁷ Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek Powierniczy został otwarty na czas oznaczony, tj. do dnia zawarcia ostatniej umowy deweloperskiej, z której wpłaty skierowane zostały na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera. Prawo wypowiedzenia umowy otwartego rachunku powierniczego przysługuje Bankowi z ważnych powodów. Każdy nabywca zobowiązany jest do wpłaty środków pieniężnych z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego w przedsięwzięciu deweloperskim na otwarty mieszkaniowy	

7

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

	rachunek powierniczy w kwotach i terminach określonych w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty środków pieniężnych odrębnie dla każdego nabywcy, na wskazanym przez Dewelopera w umowie deweloperskiej indywidualnym numerze rachunku, zwanym dalej „Rachunkiem Indywidualnym”, wygenerowanym w ramach powołanego wyżej Rachunku Powierniczego. Deweloper ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłacanymi z rachunku wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym będzie dokonana w formie przelewu na rachunek Dewelopera. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez Bank zakończenia wskazanego w zleceniu wypłaty etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym Bank dokona kontroli zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wskazanego w zleceniu wypłaty; kontrola polega w szczególności na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.																				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.																				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Numer etapu</th><th>Zakres rzeczowy</th><th>Wartość % etapu</th><th>Data</th></tr><tr><td>ETAP I</td><td>Zakup gruntu, zakup dokumentacji projektowej, uzyskanie ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę dla Viburnum. Sp. z o.o., wykonanie stanu zero</td><td>20%</td><td>01.07.2025 r</td></tr><tr><td>ETAP II</td><td>Wykonanie konstrukcji budynku oraz konstrukcji i pokrycia dachu</td><td>20%</td><td>15.07.2025 r.</td></tr><tr><td>ETAP III</td><td>Wykonanie stanu surowego zamkniętego (wraz z izolacją)</td><td>20%</td><td>31.08.2025 r.</td></tr><tr><td>ETAP IV</td><td>Wykonanie instalacji wewnętrznych</td><td>15%</td><td>30.09.2025 r.</td></tr></table>	Numer etapu	Zakres rzeczowy	Wartość % etapu	Data	ETAP I	Zakup gruntu, zakup dokumentacji projektowej, uzyskanie ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę dla Viburnum. Sp. z o.o., wykonanie stanu zero	20%	01.07.2025 r	ETAP II	Wykonanie konstrukcji budynku oraz konstrukcji i pokrycia dachu	20%	15.07.2025 r.	ETAP III	Wykonanie stanu surowego zamkniętego (wraz z izolacją)	20%	31.08.2025 r.	ETAP IV	Wykonanie instalacji wewnętrznych	15%	30.09.2025 r.
Numer etapu	Zakres rzeczowy	Wartość % etapu	Data																		
ETAP I	Zakup gruntu, zakup dokumentacji projektowej, uzyskanie ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę dla Viburnum. Sp. z o.o., wykonanie stanu zero	20%	01.07.2025 r																		
ETAP II	Wykonanie konstrukcji budynku oraz konstrukcji i pokrycia dachu	20%	15.07.2025 r.																		
ETAP III	Wykonanie stanu surowego zamkniętego (wraz z izolacją)	20%	31.08.2025 r.																		
ETAP IV	Wykonanie instalacji wewnętrznych	15%	30.09.2025 r.																		

		bez białego montażu		
	ETAP V	Wykonanie elewacji, montaż schodów	15%	15.10.2025 r.
	ETAP VI	Wykonanie zagospodarowania terenu, zakończenie wszystkich prac, zakończenie budowy.	10%	31.10.2025 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dopuszcza się waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mają wyłącznie wpływ: 1) różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną a powierzchnią rzeczywistą, określoną w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi par. 5 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącej załącznik nr 5 do niniejszego prospektu; 2) zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w par. 9 pkt 4 umowy deweloperskiej, stanowiącej załącznik nr 5 do niniejszego prospektu;			
WARUNKI ODSZKODOWANIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM				
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia: jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; → jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; → jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; → jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia tej Umowy; → jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego Z zastrzeżeniem przypadków przewidzianych w Ustawie oraz w Umowie, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:			

- w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w terminie wskazanym w § 5 pkt 18) Umowy; w takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności Budynku, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia;
- jeżeli Deweloper – w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego - nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o którym mowa w § 1 ust. 7 lit. g) Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków na rzecz Nabywcy zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;
- 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; Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia zawarcia Umowy;
- w przypadku niepoinformowania Nabywcy, na papierze lub innym trwałym nośniku, o zmianie banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy, spowodowanej ogłoszeniem upadłości Banku lub kasy prowadzących rachunek powierniczy, i nieprzekazania Nabywcy oświadczenia banku lub kasy, że nowo otwarty rachunek powierniczy jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu przepisów Ustawy; Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy;-
- w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
- w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
- jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Budynku lub niestawienia się Nabywcy na podpisanie Umowy Przeniesienia własności Budynku, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

⁸ **INNE INFORMACJE** ⁴⁴⁾

I. Informacja:

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

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

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

⁸ ⁴⁴⁾ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

Dziennik Ustaw – 43 – Poz. 695

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

- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

- ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: znak numer R.165961, numer R.312989 oraz numer R.309355

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 w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Eko-rezydencja nr 2 - 899 000 zł/netto stan deweloperski
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	101, 63 m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Eko-rezydencja nr 2 - 8 845,81 zł/netto stan deweloperski

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	nie później niż 20.03.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Lokal dwukondygnacyjny
	Technologia wykonania	Prefabrykowana drewniana
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z opisem wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 6 do niniejszego prospektu
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Na terenie inwestycji zaprojektowano 10 miejsc postojowych, przypisanych do lokali.
	Dostępne media w budynku	Zgodnie z opisem wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 7 do niniejszego prospektu.
	Dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Nie dotyczy	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	

Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki do prospektu:

1. Zaświadczenie o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego gm. Osie- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Decyzja o warunkach zabudowy dla spółki Viburnum o numerze 46/2024.
3. Pozwolenie na budowę nr 384/2023.
4. Decyzja przenosząca PnB na spółkę Viburnum o numerze 310/2024.
5. Wzór umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
6. Standard prac wykończeniowych w części wspólnej nieruchomości oraz na terenie wokół budynków.
7. Dostępne media w budynku oraz standard prac wykończeniowych.
8. Standard prac wykończeniowych wewn. eko rezydencji.
9. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego
(Dz. U. z 2024 r. poz. 695)

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r.

Warszawa, 18.09.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY OSADA TLEŃ EKO- REZYDENCJA NR 3

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	VIBURNUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRS 0001049358	
Adres	ul. Mokotowska 1/ piętro 8, 00-640 Warszawa	
Numer NIP i REGON	NIP 7011157944	REGON 525989846
Numer telefonu	531 730 752	
Adres poczty elektronicznej	biuro@viburnum.estate ; osadatlen@pricer.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osadatlen.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ⁴³⁾

¹INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Wierzchy 126, 86-150 Osie; Dz. nr 138/11 obręb 0013 Wierzchy, gmina Osie plus udział w częściach wspólnych z działek o numerach: 138/15 oraz 138/17
Numer księgi wieczystej	BY1S/00065506/3 BY1S/00065469/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka nr 1 ujawniona w dziale IV księgi wieczystej nr BY1S/00065506/3 - umowna łączna na kwotę 6 300 000,00 zł Zabezpieczenie wierzytelności o spłatę kwoty pożyczki powiększonej o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienie, wynagrodzenia dodatkowego wraz z kosztami dochodzenia roszczeń oraz wszystkimi innymi należnościami wynikającymi z umowy pożyczki z dnia 05 (piątego) października 2023 (dwa tysiące dwudziestego trzeciego) roku, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 26 (dwudziestego szóstego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku i ewentualnymi kosztami egzekucji, umowa pożyczki z dnia 05 (piątego) października 2023 (dwa tysiące dwudziestego trzeciego) roku, zmieniona aneksem nr 1 z dnia 26 (dwudziestego szóstego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku. Hipoteka nr 2 ujawniona w dziale IV księgi wieczystej nr BY1S/00065469/1- umowna łączna na kwotę 6 300 000,00 zł Hipoteka na zabezpieczenie wierzytelności o spłatę kwoty pożyczki powiększonej o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienie, wynagrodzenia dodatkowego wraz z kosztami dochodzenia roszczeń oraz wszystkimi innymi należnościami wynikającymi z umowy pożyczki i ewentualnymi kosztami egzekucji, umowa z dnia 5 października 2023 r. w zakresie udzielenia pożyczki - linia pożyczkowa,

^{1 43)} Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

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

	zmieniona następnie aneksem nr 1 z dnia 26 września 2024 roku do umowy w zakresie udzielenia pożyczki - linia pożyczkowa oraz aneksem nr 2 z dnia 26 marca 2025 roku zawarta pomiędzy Viburnum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako pożyczkobiorcą a Edmundem Mzyk, pesel 49080502394 jako pożyczkodawcą. Na nieruchomości nr BY1S/00065469/1 ujawniona jest hipoteka umowna łączna na kwotę 6 300 000,00 zł zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z opisanej wyżej umowy pożyczki wraz z należnościami ubocznymi. Wierzycielem jest p. Edmund Zygmunt Mzyk. Hipoteka ustanowiona została również na drugiej nieruchomości współobciążonej objętej księgą wieczystą nr BY1S/00065506/3, nieruchomości te są współobciążone, lecz łączna suma zabezpieczenia nie przekracza kwoty 6 300 000,00 zł.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Stan prawny nieruchomości jest uregulowany.
²⁾ Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Nasza osada położona jest w sercu Borów Tucholskich, jednego z największych kompleksów leśnych w Polsce, chronionego w ramach Rezerwatu Biosfery UNESCO. To wyjątkowe miejsce, które gwarantuje kontakt z naturą, ciszę i spokój, a jednocześnie zapewnia łatwy dostęp do kluczowych ośrodków miejskich. <u>1. Lokalizacja i dostępność</u> Nasza osada położona jest w sercu Borów Tucholskich, jednego z największych kompleksów leśnych w Polsce, chronionego w ramach Rezerwatu Biosfery UNESCO. To wyjątkowe miejsce, które gwarantuje kontakt z naturą, ciszę i spokój, a jednocześnie zapewnia łatwy dostęp do kluczowych ośrodków miejskich. Odległość od większych miast: Bydgoszcz – ok. 60 km Gdańsk – ok. 120 km Toruń – ok. 100 km Dojazd: Dogodne połączenie drogowe (drogi wojewódzkie i krajowe). Stacja kolejowa w Laskowicach Pomorskich – 15 km od osady. <u>2. Walory przyrodnicze i krajobrazowe</u> Bezpośrednie sąsiedztwo lasów i jezior – w okolicy znajduje się Jezioro Mukrza oraz rzeka Wda, idealne do rekreacji wodnej i spacerów. Czyste powietrze – brak przemysłu i dużej zabudowy sprawia, że okolica charakteryzuje się doskonałymi warunkami ekologicznymi. Chronione tereny przyrodnicze – obszary leśne objęte ochroną gwarantują niezmienną krajobrazu i brak nowych zabudowań w pobliżu. <u>3. Udogodnienia i infrastruktura w pobliżu</u> Punkty usługowe: sklepy spożywcze, restauracje, lokalne kawiarnie – dostępne w promieniu kilku kilometrów. Placówki medyczne: apteki, ośrodki zdrowia oraz przychodnie w pobliskich miejscowościach. Szkoły i edukacja: przedszkola i szkoły znajdują się w pobliskich miejscowościach, zapewniając wygodę rodzinom z dziećmi. <u>4. Atrakcje turystyczne i kulturowe</u> Spływy kajakowe rzeką Wdą – popularna atrakcja przyciągająca miłośników

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

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

	aktywnego wypoczynku. Szlaki piesze i rowerowe – liczne trasy wiodące przez Bory Tucholskie. Rezerwat Przyrody Cisy Staropolskie – jeden z najstarszych rezerwatów cisowych w Europie. Lokalne wydarzenia i festiwale – organizowane sezonowo, wzbogacające ofertę kulturalną regionu. <u>5. Cechy inwestycyjne</u> Gwarancja stabilnej wartości nieruchomości – unikalna lokalizacja w otoczeniu przyrody, zwiększająca atrakcyjność inwestycji. Perspektywa wynajmu krótkoterminowego – duże zainteresowanie turystów sprawia, że nieruchomość może generować atrakcyjne dochody pasywne. Ekskluzywność projektu – jako jedyna osada w okolicy oferująca dostęp do części wspólnych i zbiornika wodnego, gwarantującą wysoką jakość życia.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Osie dla działki 138/11	W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osie, uchwalonym Uchwałą Nr XX/142/13 Rady Gminy Osie z dnia 20 marca 2013 r.- załącznik nr 1.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy
	³ Inne ⁴⁾	Decyzja Nr 46/2024 wydana przez Wójta Gminy Osie w dniu 15.07.2024 r. na rzecz Viburnum Sp. z o.o..
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy (Pc/Pt) dla całej inwestycji wynosi 0,08.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Powierzchnia zabudowy każdego budynku: do 125,0 m ² .

3

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

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

		Projektowana powierzchnia zabudowy każdego z budynków wynosi 49,26 m ² .
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość do kalenicy każdego budynku: do 8,5 m. Projektowana wysokość do kalenicy każdego budynku wynosi 7,36 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego budynku (od średniego poziomu terenu przed wejściem do każdego budynku do rzutu krawędzi połączy dachowej na ścianę), jej gzymsu lub attyki: do 4,0 m. Projektowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego budynku zawiera się w przedziale od 3,63 m do 3,98 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Co najmniej 40% powierzchni inwestycji jako powierzchnia biologicznie czynna. Projekt zakłada zachowanie 70% powierzchni biologicznie czynnej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimalna ilość stanowisk postojowych: 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Teren inwestycji znajduje się na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków "Bory Tucholskie" PLB220009 w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowa inwestycja znajduje się także w otulinie Wdeckiego Parku Krajobrazowego. Należy chronić siedliska przyrodnicze oraz siedliska gatunków roślin i zwierząt, a także ograniczyć negatywny wpływ na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000. Nie stwierdzono znaczących śladów degradacji biologicznej, a

		projektowane obiekty nie wymagają dodatkowych działań w tym zakresie. Masy ziemne usuwane lub przemieszczane w trakcie realizacji inwestycji w pierwszej kolejności zostaną zagospodarowane w ramach prowadzonego przedsięwzięcia. Budynki zaprojektowano w sposób nie powodujący szkodliwej emisji zanieczyszczeń ani negatywnego wpływu na środowisko ponad Polskie Normy. Obszar oddziaływania budynków mieści się w całości na działkach terenu inwestycji. Nie przewiduje się urządzeń emitujących hałasy lub drgania przekraczające wartości dopuszczalne.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak wymagań- nie ma bezpośrednich informacji wskazujących, że teren jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu 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.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	W ramach inwestycji został zaprojektowany ciąg pieszo-jezdny biegnący od drogi powiatowej w głąb działki 138/17. Wejście na działkę 138/16 zostanie zapewnione z projektowanego ciągu pieszo-jezdnego na działce 138/17. Ciąg pieszo-jezdny zostanie częściowo zrealizowany w ramach pierwszego etapu inwestycji, aby zapewnić dostęp do miejsc postojowych. Zapewniono łącznie 10 miejsc postojowych dla 6 budynków

		mieszkalnych (1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny). Do budynków nie jest wymagana droga pożarowa; dojazd zapewniający obsługę posesji stanowi podjazd do nieruchomości prowadzący od planowanej drogi powiatowej.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Obiekt będzie zaopatrywany w wodę z wodociągu komunalnego.
⁴Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego DECYZJA nr 46/2024, wydana przez Wójta Gm. Osie. dn. 15.07.2024 r.- załącznik nr 2 do	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	

^{4 5)} W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

niniejszego prospektu	gabaryty	Wysokość budynków: 7,36 m (wierzch kalenicy względem poziomu 0) Powierzchnia zabudowy jednego budynku: 49,26 m² Geometria dachu: Dwuspadowy (źródło: projekt- strona 10)
	forma architektoniczna	Wygląd budynków: Zespół identycznych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwukondygnacyjna bryła Materiały wykończeniowe: Okładzina z drewna w naturalnym odcieniu, aluminiowa blacha powlekana w odcieniu szarym na dachu Kolorystyka elewacji: Naturalny odcień drewna, ramy okienne i drzwi w kolorze RAL 7003, szary dach (źródło: projekt- strona 10)
	usytuowanie linii zabudowy	Odległość budynków od granic działki: Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (szczegóły na rysunku planu zagospodarowania terenu) (źródło: projekt- strona 5)
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik intensywności zabudowy dla całej inwestycji: 0,08 Wskaźnik powierzchni zabudowy dla całej inwestycji: 0,04 (źródło: projekt- strona 7)
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Gospodarka wodno-ściekowa: Ścieki bytowe odprowadzane do szczelnych szamb, ścieki deszczowe zagospodarowywane na terenie własnym Ochrona zieleni: Projekt nie przewiduje znaczących ingerencji w zastany drzewostan Emisja hałasu: Budynki i urządzenia zaprojektowane tak, aby poziom hałasu nie stanowił zagrożenia dla zdrowia (źródło: projekt- strona 6, 13-15)

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy (Dokument nie zawiera specyficznych wymagań dotyczących terenów zagrożonych powodzią).
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy (Dokument nie zawiera specyficznych wymagań dotyczących terenów zagrożonych powodzią).
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Inwestor jest zobowiązany do uwzględniania ochrony środowiska, w szczególności zieleni, gleby i stosunków wodnych (źródło: projekt- strona 9)
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do działki: Zapewniony z drogi powiatowej nr 139 Miejsca parkingowe: 10
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Przyłącza: Zasilanie w wodę z wodociągu komunalnego Odprowadzanie ścieków: Do szczelnych szamb (źródło: projekt- strona 12- 13)
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%- dla całej inwestycji 58%- dla etapu I 75%- dla etapu II (źródło: projekt- strona 6)
	nadziemna intensywność zabudowy	Dla całej inwestycji: Wskaźnik intensywności zabudowy (Pc/Pt) wynosi 0,08. Dla etapu I: Wskaźnik intensywności zabudowy (Pc/Pt) wynosi 0,09. Dla etapu II: Wskaźnik intensywności zabudowy (Pc/Pt) wynosi 0,07 (źródło: projekt- strony 6, 7, 12- 14)
	wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy, czyli wysokość budynków (wierzch kalenicy względem poziomu 0) , wynosi 7,36 m.

		Dodatkowo, dla poszczególnych budynków podano wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej względem poziomu terenu przed budynkiem, która mieści się w przedziale od 3,63 m do 3,98 m. Obie te wysokości są zgodne z wartościami podanymi w warunkach zabudowy. (źródło: projekt- strony 6, 7, 12, 26)
⁵Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy

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

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	⁶ tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 384/2023 wydana przez Starostę Świeckiego 12.09.2023 r.- załącznik nr 3 do niniejszego prospektu, obejmująca zespół sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą z planowaną lokalizacją na terenie działek nr 138/3, 138/4 w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, jednostce ewidencyjnej Osie, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Decyzja przenosząca nr 310/2024 wydana przez Starostę Świeckiego w lipcu 2024 r.- załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	W trakcie realizacji	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcia robót: 06.08.2024 r. zakończenie robót: 31.10.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Cała inwestycja dotyczy 6 ciu budynków, ale niniejszy prospekt dotyczy budynku numer 3.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	6 budynków na wydzielonych własnych działkach
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń określona jest na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997. Powierzchnia użytkowa uwzględnia powierzchnię elementów nadających się do demontażu i rozbiórki (rury, kanały i ścianki działowe), nie uwzględnia natomiast powierzchni otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne spółki
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	⁷ Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Rachunek Powierniczy został otwarty na czas oznaczony, tj. do dnia zawarcia ostatniej umowy deweloperskiej, z której wpłaty skierowane zostały na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera. Prawo wypowiedzenia umowy otwartego rachunku powierniczego przysługuje Bankowi z ważnych powodów. Każdy nabywca zobowiązany jest do wpłaty środków pieniężnych z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego w przedsięwzięciu deweloperskim na otwarty mieszkaniowy	

7

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

	rachunek powierniczy w kwotach i terminach określonych w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty środków pieniężnych odrębnie dla każdego nabywcy, na wskazanym przez Dewelopera w umowie deweloperskiej indywidualnym numerze rachunku, zwanym dalej „Rachunkiem Indywidualnym”, wygenerowanym w ramach powołanego wyżej Rachunku Powierniczego. Deweloper ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłacanymi z rachunku wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym będzie dokonana w formie przelewu na rachunek Dewelopera. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez Bank zakończenia wskazanego w zleceniu wypłaty etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym Bank dokona kontroli zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wskazanego w zleceniu wypłaty; kontrola polega w szczególności na inspekcji placu budowy oraz sprawdzeniu w dzienniku budowy udokumentowania zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.																				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.																				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Numer etapu</th><th>Zakres rzeczowy</th><th>Wartość % etapu</th><th>Data</th></tr><tr><td>ETAP I</td><td>Zakup gruntu, zakup dokumentacji projektowej, uzyskanie ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę dla Viburnum. Sp. z o.o., wykonanie stanu zero</td><td>20%</td><td>01.07.2025 r</td></tr><tr><td>ETAP II</td><td>Wykonanie konstrukcji budynku oraz konstrukcji i pokrycia dachu</td><td>20%</td><td>15.07.2025 r.</td></tr><tr><td>ETAP III</td><td>Wykonanie stanu surowego zamkniętego (wraz z izolacją)</td><td>20%</td><td>31.08.2025 r.</td></tr><tr><td>ETAP IV</td><td>Wykonanie instalacji wewnętrznych</td><td>15%</td><td>30.09.2025 r.</td></tr></table>	Numer etapu	Zakres rzeczowy	Wartość % etapu	Data	ETAP I	Zakup gruntu, zakup dokumentacji projektowej, uzyskanie ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę dla Viburnum. Sp. z o.o., wykonanie stanu zero	20%	01.07.2025 r	ETAP II	Wykonanie konstrukcji budynku oraz konstrukcji i pokrycia dachu	20%	15.07.2025 r.	ETAP III	Wykonanie stanu surowego zamkniętego (wraz z izolacją)	20%	31.08.2025 r.	ETAP IV	Wykonanie instalacji wewnętrznych	15%	30.09.2025 r.
Numer etapu	Zakres rzeczowy	Wartość % etapu	Data																		
ETAP I	Zakup gruntu, zakup dokumentacji projektowej, uzyskanie ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę dla Viburnum. Sp. z o.o., wykonanie stanu zero	20%	01.07.2025 r																		
ETAP II	Wykonanie konstrukcji budynku oraz konstrukcji i pokrycia dachu	20%	15.07.2025 r.																		
ETAP III	Wykonanie stanu surowego zamkniętego (wraz z izolacją)	20%	31.08.2025 r.																		
ETAP IV	Wykonanie instalacji wewnętrznych	15%	30.09.2025 r.																		

		bez białego montażu		
	ETAP V	Wykonanie elewacji, montaż schodów	15%	15.10.2025 r.
	ETAP VI	Wykonanie zagospodarowania terenu, zakończenie wszystkich prac, zakończenie budowy.	10%	31.10.2025 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dopuszcza się waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mają wyłącznie wpływ: 1) różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektowaną a powierzchnią rzeczywistą, określoną w inwentaryzacji powykonawczej – w przypadku wystąpienia takich różnic, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi par. 5 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącej załącznik nr 5 do niniejszego prospektu; 2) zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w par. 9 pkt 4 umowy deweloperskiej, stanowiącej załącznik nr 5 do niniejszego prospektu;			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM				
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia: jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; → jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; → jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; → jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia tej Umowy; → jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego Z zastrzeżeniem przypadków przewidzianych w Ustawie oraz w Umowie, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:			

- w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w terminie wskazanym w § 5 pkt 18) Umowy; w takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności Budynku, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia;
- jeżeli Deweloper – w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego - nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o którym mowa w § 1 ust. 7 lit. g) Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków na rzecz Nabywcy zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;
- 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; Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia zawarcia Umowy;
- w przypadku niepoinformowania Nabywcy, na papierze lub innym trwałym nośniku, o zmianie banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy, spowodowanej ogłoszeniem upadłości Banku lub kasy prowadzących rachunek powierniczy, i nieprzekazania Nabywcy oświadczenia banku lub kasy, że nowo otwarty rachunek powierniczy jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu przepisów Ustawy; Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy;-
- w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
- w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
- jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Budynku lub niestawienia się Nabywcy na podpisanie Umowy Przeniesienia własności Budynku, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

⁸ **INNE INFORMACJE** ⁴⁴⁾

I. Informacja:

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

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

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

⁸ ⁴⁴⁾ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

Dziennik Ustaw – 43 – Poz. 695

- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: znak numer R.165961, numer R.312989 oraz numer R.309355

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 w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Eko-rezydencja nr 3 - 1 228 777,44 zł/netto stan deweloperski
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	101, 63 m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Eko-rezydencja nr 3 12 090,70 zł/netto stan deweloperski

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	nie później niż 20.03.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Lokal dwukondygnacyjny
	Technologia wykonania	Prefabrykowana drewniana
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z opisem wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 6 do niniejszego prospektu
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Na terenie inwestycji zaprojektowano 10 miejsc postojowych, przypisanych do lokali.
	Dostępne media w budynku	Zgodnie z opisem wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 7 do niniejszego prospektu.
	Dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Nie dotyczy	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	

Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki do prospektu:

1. Zaświadczenie o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego gm. Osie- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Decyzja o warunkach zabudowy dla spółki Viburnum o numerze 46/2024.
3. Pozwolenie na budowę nr 384/2023.
4. Decyzja przenosząca PnB na spółkę Viburnum o numerze 310/2024.
5. Wzór umowy deweloperskiej, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
6. Standard prac wykończeniowych w części wspólnej nieruchomości oraz na terenie wokół budynków.
7. Dostępne media w budynku oraz standard prac wykończeniowych.
8. Standard prac wykończeniowych wewn. eko rezydencji.
9. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.

UMOWA REZERWACYJNA

(dalej jako: Umowa)

zawarta dnia r. w Warszawie pomiędzy:

Viburnum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (00-640), przy ulicy Mokotowskiej 1 (Zebra Tower), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem: 0001049358, NIP: 7011157944, REGON: 525989846, kapitał zakładowy w wysokości 102 000,00 PLN w całości opłacony, reprezentowaną przez:

Leszka Pochroń - Frankowskiego - Prezesa Zarządu,

zwana dalej **Viburnum**,

a

Panią/Panem zamieszkałą/ym w przy ul....., (kod pocztowy), posiadającą/ym nr dowodu osobistego, zwaną/ym dalej **Rezerwującym**,

o następującej treści:

PREAMBUŁA

Niniejsza Umowa została sporządzona na podstawie art. 29 *Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku, o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym* (tj. Dz. U. 2024, poz. 695) i jest zawierana zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 1.

Viburnum zapewnia, że realizuje w miejscowości Wierzchy inwestycję o nazwie "Osada Tleń" polegającą między innymi na budowie eko - rezydencji (dalej jako: „Inwestycja”); na nieruchomości składającej się z działek o numerach 138/16, 138/10, 138/11, 138/12, 138/13, 138/14, obręb: 0013 Wierzchy dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach: BY1S/00065506/3, BY1S/00065469/1.

§ 2.

Rezerwujący zapewnia, że zamierza kupić eko - rezydencję, która powstała w ramach Inwestycji.

§ 3.

Viburnum oraz Rezerwujący zgodnie postanawiają, że przedmiotem Umowy jest rezerwacja przez Rezerwującego eko - rezydencji oznaczonej numerem o powierzchni domu 101,63 m2, w tym powierzchnia użytkowa 70,28 m2 oraz gruntu o powierzchni z którą

związane będzie prawo do korzystania z miejsca postojowego zlokalizowanego na zewnątrz. Karta eko - rezydencji obejmująca układ pomieszczeń stanowi załącznik nr 1 do Umowy.

§ 4.

1. Rezerwujący zapewnia, że jest zainteresowany zawarciem umowy deweloperskiej w terminie do dnia na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
2. Strony uzgodnią wspólnie termin i miejsce podpisania umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego.
3. Rezerwujący oświadcza, iż otrzymał od Viburnum prospekt informacyjny wraz z załącznikami, zapoznał się z treścią tychże dokumentów oraz, że nie wnosi do ich treści żadnych zastrzeżeń.

§ 5.

1. Viburnum zapewnia, iż w okresie do dniar., nie będzie oferować eko - rezydencji do sprzedaży innym podmiotom niż Rezerwujący, w szczególności nie będzie zawierać z nimi umowy rezerwacyjnej lub umowy deweloperskiej.

§ 6.

Cena eko - rezydencji wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego wynosi zł netto + ____% VAT, tj. _____ zł brutto.

§ 7.

1. Rezerwujący zobowiązuje się do wpłacenia tytułem opłaty rezerwacyjnej kwoty w wysokości 1% wartości nieruchomości tj. zł w terminie do 5 dni roboczych od dnia podpisania Umowy na rachunek o numerze: 59 1140 1010 0000 2328 4300 1001. Brak wpłaty opłaty rezerwacyjnej w terminie o którym mowa powyżej, uprawnia Viburnum do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
2. Viburnum oświadcza, iż w przypadku zawarcia umowy deweloperskiej z Rezerwującym przekaże opłatę rezerwacyjną o której mowa w ust. 1 powyżej, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej.
3. Viburnum oświadcza, iż dokona zwrotu opłaty rezerwacyjnej zgodnie z postanowieniami art. 34 *Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*.

§ 8.

1. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
2. Niniejsza Umowa została zawarta na czas określony do dnia.....
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Praw i obowiązków wynikających z Umowy nie można przenosić na osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody Viburnum.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz *Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony, z zastrzeżeniem, że Umowa może zostać również zawarta w formie elektronicznej, o której

mowa w art. 781 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.; dalej: „k.c.”) tj. poprzez złożenie pod nim kwalifikowanych podpisów elektronicznych, z możliwością wymiany tak podpisanych dokumentów między Stronami przez środki komunikacji elektronicznej.

VIBURNUM Sp. z o.o.

REZERWUJĄCY

1. Załącznik nr 1 – Karta eko-rezydencji: układ pomieszczeń;
2. Załącznik nr 2 - Przetwarzanie danych osobowych;

Załącznik nr 2 - Przetwarzanie danych osobowych

1. Viburnum oświadcza, iż jest administratorem danych osobowych i przetwarza dane osobowe Rezerwującego zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej zwanego: „RODO”), jak również ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych. Viburnum dokłada starań, aby zapewnić wszelkie możliwe środki fizycznej, technicznej i organizacyjnej ochrony danych osobowych przed ich przypadkowym czy umyślnym zniszczeniem, przypadkową utratą, zmianą, nieuprawnionym ujawnieniem, wykorzystaniem czy dostępem, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Viburnum oświadcza, iż przetwarza tylko te dane osobowe Rezerwującego, które dobrowolnie od niego otrzymał i które są niezbędne dla prawidłowego wykonania umowy.
3. Viburnum oświadcza, iż dane osobowe Rezerwującego uzyskane podczas zawarcia umowy, wykorzystuje w celu: wykonania umowy – przez czas trwania umowy oraz po jej zakończeniu, aż do momentu upływu okresu przedawnienia roszczeń, a także wykonania obowiązków prawnych, jak wystawienie i przechowywanie dokumentów księgowych, archiwizowanie dokumentów, jak również wysyłania informacji handlowej o nowych inwestycjach oraz podejmowania działań marketingowych – przez czas istnienia zgody na otrzymywanie treści handlowych.
4. Rezerwujący może skorzystać z żądania dostępu do przetwarzanych danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania. Rezerwujący może także żądać usunięcia przetwarzanych przez Viburnum danych osobowych w celach marketingowych, ponieważ zgoda na przetwarzanie danych osobowych w tym zakresie jest dobrowolna. Viburnum może odmówić realizacji ww. uprawnień jeżeli byłoby to sprzeczne z uzasadnionym celem przetwarzania danych osobowych bądź jeśli stosowne obowiązki nakładają przepisy prawa. Niezależnie od uprawnień określonych powyżej, Rezerwującemu przysługuje prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych. Po otrzymaniu sprzeciwu, Viburnum zaprzestanie przetwarzania danych osobowych.
5. Rezerwujący ma możliwość wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeżeli uważa, że przetwarzanie jej danych osobowych narusza przepisy prawa.

AKT NOTARIALNY

Dnia(.....) przednotariuszem w Warszawie, prowadzącą Kancelarię Notarialną, w tejże kancelarii stawili się:

1. **LESZEK MICHAŁ POCHROŃ-FRANKOWSKI**, według oświadczenia zamieszkały pod adresem:, PESEL, legitymujący się
który oświadcza, że przy niniejszym akcie działa w imieniu spółki pod firmą **Viburnum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres spółki: 00-640 Warszawa, ulica Mokotowska 1, 8p., REGON: 525989846, NIP: 7011157944), (zwanej dalej „**Spółką**” / „**Deweloperem**”) - wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001049358 – jako Prezes Zarządu Spółki Kupującej, uprawniony do samodzielnej reprezentacji, stosownie do okazanego wydruku informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadającego moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis pracownika w dniu 2025 roku, godz., który ponadto oświadcza, że sposób i zakres reprezentacji Spółki nie uległ zmianie do chwili obecnej;
Leszek Pochroń-Frankowski działający w imieniu Spółki zwany jest w dalszej części niniejszego aktu także „**Przedstawicielem Spółki**” lub „**Przedstawicielem Dewelopera**”.
2., imiona rodziców: i, według oświadczenia zamieszkały pod adresem:, PESEL, legitymujący się dowodem osobistym ważnym do dniaroku,,
zwana w dalszej części niniejszego aktu również „**Nabywcą**”.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych przy tym akcie i powołanych powyżej dokumentów tożsamości, zaś dane osobowe niewynikające z powyższych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami stawających. Stawający zapewniają, że dane, które zamieszcza się w powołanych dokumentach nie uległy zmianie.

Stawająca Ad 2 oświadcza, że nie dokonała, jak i również nie złożyła 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. 1191ze zm.).

UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

§ 1

1. Strony na potrzeby związane z niniejszą umową nadają niżej wymienionym pojęciom następujące znaczenia:
 - a) Strony – Nabywca/Nabywcy i Deweloper/Spółka,

- b) Ustawa – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy budynku mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz.U. 2024 roku, poz. 695 ze zm.);
- c) Umowa – umowa deweloperska objęta niniejszym aktem notarialnym zawarta w trybie Ustawy,
- d) Decyzja – ostateczna Decyzja nr 310/2024 wydana z upoważnienia Starosty Świeckiego w dniu 15 (piętnastego) lipca 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku, dla spółki pod firmą Viburnum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w przedmiocie przeniesienia decyzji nr 384/2023, znak BOŚ.6740.1.O.1349.2023 z dnia 12 września 2023 r. zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę obejmującą zespół sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą z planowaną lokalizacją na terenie działek nr 138/3, 138/4 w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, jednostce ewidencyjnej Osie; Decyzja jest ostateczna i nie została zaskarżona,
- e) Nieruchomość – nieruchomość gruntowa położona w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie świeckim, w gminie Osie, w miejscowości Wierzchy, obręb ewidencyjny numer 0013 (zero zero jeden trzy) nazwa Wierzchy, składająca się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 138/10 (sto trzydzieści osiem / dziesięć), 138/11 (sto trzydzieści osiem / jedenaście), **138/12 (sto trzydzieści osiem / dwanaście)**, 138/13 (sto trzydzieści osiem / trzynaście), 138/14 (sto trzydzieści osiem / czternaście), których sposób korzystania określono jako „R – grunty orne” i 138/15 (sto trzydzieści osiem / piętnaście), której sposób korzystania określono jako „Ps – pastwiska trwałe”, o łącznym obszarze 0,3592 ha (trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwie dziesięciotysięczne hektara), dla której Sąd Rejonowy w Świeciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **BY1S/00065469/1 („Nieruchomość”)**;
- f) Nieruchomość 2 – nieruchomość gruntowa położona w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie świeckim, w gminie Osie, w miejscowości Wierzchy, obręb ewidencyjny numer 0013 (zero zero jeden trzy) nazwa Wierzchy, składająca się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 138/16 (sto trzydzieści osiem / szesnaście) i **138/17 (sto trzydzieści osiem / siedemnaście) („Nieruchomość 2”)**, której sposób korzystania określono jako „Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”, o łącznym obszarze 0,3852 ha (trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt dwie dziesięciotysięczne hektara), dla której Sąd Rejonowy w Świeciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **BY1S/00065506/3 („Nieruchomość 3”)**;
- g) Nieruchomości – łącznie Nieruchomość 1 i Nieruchomość 3;
- h) Przedsięwzięcie deweloperskie – realizowany przez Spółkę w ramach jej działalności gospodarczej proces, obejmujący w szczególności budowę w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) na Nieruchomości na podstawie Decyzji zespół sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą oraz obejmujący czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy w rozumieniu przepisów tej ustawy oraz oddanie budynków do użytkowania, a także czynności faktyczne i prawne niezbędne do zawierania umów z nabywcami (położenie budynku jest na Załączniku Nr 1 (**„Projekt Zagospodarowania Nieruchomości”**));
- i) Umowa Przeniesienia własności Nieruchomości 1 - umowa, na mocy, której Deweloper przeniesie własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 138/12 wraz z Budynkiem 4;
- j) Umowa Przeniesienia udziału w Nieruchomości 2 - umowa, na mocy której Deweloper przeniesie na Nabywców/Nabywcę udział we współwłasności Nieruchomości 2;

- k) Umowa Przeniesienia udziału w Działce Gruntu 138/15 (sto trzydzieści osiem / piętnaście) - umowa, na mocy której Deweloper przeniesie na Nabywców/Nabywcę udział we współwłasności Działki Gruntu 138/15;
- l) Indywidualny Rachunek Nabywcy – rachunek o numerze prowadzony przez z siedzibą w w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na który Nabywca będzie dokonywał wpłat w związku z zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej;
- m) Rachunek Spółki - rachunek o numerze prowadzony przez, na który Nabywca będzie dokonywał wpłat w związku z zawarciem niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży;
- n) Fundusz – Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowiący wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, do którego zastosowanie mają przepisy Rozdziału 8 Ustawy.
2. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że:
- a) Deweloper jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie świeckim, w gminie Osie, w miejscowości Wierzchy, obręb ewidencyjny numer 0013 (zero zero jeden trzy) nazwa Wierzchy, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych **138/10** (sto trzydzieści osiem / dziesięć), **138/11** (sto trzydzieści osiem / jedenaście), **138/12** (sto trzydzieści osiem / dwanaście), **138/13** (sto trzydzieści osiem / trzynaście), **138/14** (sto trzydzieści osiem / czternaście), których sposób korzystania określono jako „R – grunty orne” i **138/15** (sto trzydzieści osiem / piętnaście), której sposób korzystania określono jako „Ps – pastwiska trwałe”, o łącznym obszarze 0,3592 ha (trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwie dziesięciotysięczne hektara), dla której Sąd Rejonowy w Świeciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **BY1S/00065469/1** (BY jeden S / zero zero zero sześć pięć cztery sześć dziewięć / jeden);
- b) w dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej wpisana jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na działce nr 138/3 o obszarze 0,3852 ha, na rzecz każdego z właścicieli działki nr 138/4 o obszarze 0,3592 ha zapisanej w KW BY1S/00065469/1, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość obciążoną w celu dostępu do powiatowej drogi publicznej; numer księgi wieczystej nieruchomości obciążonej: BY1S/00065506/3;
- c) w dziale II powyższej księgi wieczystej własność wpisana jest na rzecz Dewelopera, na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 23 (dwudziestego trzeciego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku przez Artura Stanisława Kozaka notariusza w Warszawie, Repertorium A numer 11698/2024;
- d) w dziale III powyższej księgi wieczystej wpisana jest nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą ENEA OPERATOR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, REGON 300455398, KRS 0000269806, zgodnie z treścią opisaną w § 2 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu
- e) w dziale IV powyższej księgi wieczystej ujawnione są:
- hipoteka umowna łączna do sumy zł (słownie:), na zabezpieczenie wierzytelności o spłatę kwoty pożyczki powiększonej o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienie, wynagrodzenia dodatkowego wraz z kosztami dochodzenia roszczeń oraz wszystkimi innymi należnościami wynikającymi z umowy pożyczki z dnia 05 (piątego) października 2023 (dwa tysiące dwudziestego trzeciego) roku, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 26 (dwudziestego szóstego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku i

ewentualnymi kosztami egzekucji, umowa pożyczki z dnia 05 (piątego) października 2023 (dwa tysiące dwudziestego trzeciego) roku, zmieniona aneksem nr 1 z dnia 26 (dwudziestego szóstego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku, księga współobciążona BY1S / 00065506 / 3, wpisana na rzecz Mzyk, syna , PESEL ; księga współobciążona: BY1S / 00065506 / 3;

- hipoteka umowna łączna do sumy zł (słownie:), na zabezpieczenie wierzytelności o spłatę kwoty pożyczki powiększonej o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienie, wynagrodzenia dodatkowego wraz z kosztami dochodzenia roszczeń oraz wszystkimi innymi należnościami wynikającymi z umowy pożyczki i ewentualnymi kosztami egzekucji, umowa z dnia 5 października 2023r. w zakresie udzielenia pożyczki - linia pożyczkowa, zmieniona następnie aneksem nr 1 z dnia 26 września 2024 roku do umowy w zakresie udzielenia pożyczki - linia pożyczkowa oraz aneksem nr 2 z dnia 26 marca 2025 roku zawarta pomiędzy Viburnum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako pożyczkobiorcą a , PESEL jako pożyczkodawcą, wpisana na rzecz syna , PESEL ; roszczenie na rzecz , syna , PESEL , o przeniesienie hipoteki umownej łącznej do sumy zł (słownie:), na miejsce opróżnione przez hipotekę umowną łączną do sumy zł (słownie:), ustanowioną na rzecz , syna ; księga współobciążona: BY1S / 00065506 / 3;

f) w powyższej księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek o wnioskach;

g) w powyższej księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek o wnioskach.

Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera przy niniejszym akcie okazuje - wygenerowany w dniu 2025 roku – wydruk strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości prowadzonej dla Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych obejmujący treść księgi wieczystej numer BY1S/00065469/1.

3. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że:

a) Deweloper jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie świeckim, w gminie Osie, w miejscowości Wierzchy, obręb ewidencyjny numer 0013 (zero zero jeden trzy) nazwa Wierzchy, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych **138/16** (sto trzydzieści osiem / szesnaście) i **138/17** (sto trzydzieści osiem / siedemnaście), której sposób korzystania określono jako „Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”, o łącznym obszarze 0,3852 ha (trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt dwie dziesięciotysięczne hektara), dla której Sąd Rejonowy w Świeciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **BY1S/00065506/3** (BY jeden S / zero zero zero sześć pięć pięć zero sześć / trzy);

b) w dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej wpisana jest nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer 138/1 do drogi publicznej, pasem gruntu o szerokości około 7 m, wzdłuż granicy tej działki z działką numer 5156/1, na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości - działki numer 138/3 obszaru 0,3852 ha, położonej w Wierzchach, gminie Osie, objętej księgą wieczystą KW nr BY1S/00065506/3 Sądu Rejonowego w Świeciu; numer księgi wieczystej nieruchomości obciążonej: BY1S/00019752/5;

- c) w dziale II powyższej księgi wieczystej własność wpisana jest na rzecz Pożyczkobiorcy, na podstawie warunkowej umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 03 (trzeciego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku przez Artura Stanisława Kozaka notariusza w Warszawie, Repertorium A numer 10897/2024 oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych, udokumentowanych aktem notarialnym sporządzonym w dniu 23 (dwudziestego trzeciego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku przez Artura Stanisława Kozaka notariusza w Warszawie, Repertorium A numer 11711/2024;
- d) w dziale III powyższej księgi wieczystej wpisane są:
- nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na działce nr 138/3 o obszarze 0,3852 ha, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 138/4 o obszarze 0,3592 ha zapisanej w KW BY1S/00065469/1, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość obciążoną w celu dostępu do powiatowej drogi publicznej; numer księgi wieczystej nieruchomości uprawnionej: BY1S/00065469/1;
 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer 138/3 o obszarze 0,3852 ha do drogi publicznej, tj. drogi powiatowej nr 1211C, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości-składającej się z działek 138/7, 138/8 i 138/9 o łącznym obszarze 1,3597 ha; numer księgi wieczystej nieruchomości uprawnionej: BY1S/00019752/5;
 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie budowy, posadowienia, przebudowy, remontu oraz przyłączy lub zewnętrznych instalacji wodociągowych na nieruchomości obciążonej, ograniczając wykonywanie powyższej służebności gruntowej do działki gruntu o numerze ewidencyjnym 138/17 zapisanej w księdze wieczystej BY1S/00065506/3 na terenie oznaczonym na załączniku graficznym numer 1 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu kolorem czerwonym - na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej 1 położonej w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie świeckim, w gminie osie, w miejscowości wierzchy, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 138/6, dla której sąd rejonowy w Świeciu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer BY1S/00065468/4, zgodnie z treścią § 6 ust. 3 aktu stanowiącego podstawę wpisu;
 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa, polegająca na prawie budowy, posadowienia, przebudowy, remontu oraz przyłączy lub zewnętrznych instalacji wodociągowych na nieruchomości obciążonej, ograniczając wykonywanie powyższej służebności gruntowej do działki gruntu o numerze ewidencyjnym 138/17 zapisanej w księdze wieczystej BY1S/00065506/3 na terenie oznaczonym na załączniku graficznym numer 1 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu kolorem czerwonym kolorem czerwonym - na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej 2 położonej w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie świeckim, w gminie osie, w miejscowości wierzchy, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 138/5, dla której sąd rejonowy w Świeciu, v wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer BY1S/00065470/1, zgodnie z treścią § 6 ust. 4 aktu stanowiącego podstawę wpisu;
 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu wpisana na rzecz ENEA OPERATOR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, REGON 300455398, KRS 0000269806;

- e) w dziale IV powyższej księgi wieczystej ujawnione są:
- hipoteka umowna łączna do sumy zł (słownie:), na zabezpieczenie wierzytelności o spłatę kwoty pożyczki powiększonej o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienie, wynagrodzenia dodatkowego wraz z kosztami dochodzenia roszczeń oraz wszystkimi innymi należnościami wynikającymi z umowy pożyczki z dnia 05 (piątego) października 2023 (dwa tysiące dwudziestego trzeciego) roku, zmienionej aneksem nr 1 z dnia 26 (dwudziestego szóstego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku i ewentualnymi kosztami egzekucji, umowa pożyczki z dnia 05 (piątego) października 2023 (dwa tysiące dwudziestego trzeciego) roku, zmieniona aneksem nr 1 z dnia 26 (dwudziestego szóstego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku, księga współobciążona BY1S / 65469 / 1, wpisana na rzecz , syna , PESEL ; księga współobciążona: BY1S / 00065469 / 1;
 - hipoteka umowna łączna do sumy zł ((słownie:), na zabezpieczenie hipoteka na zabezpieczenie wierzytelności o spłatę kwoty pożyczki powiększonej o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienie, wynagrodzenia dodatkowego wraz z kosztami dochodzenia roszczeń oraz wszystkimi innymi należnościami wynikającymi z umowy pożyczki i ewentualnymi kosztami egzekucji, umowa z dnia 5 października 2023r. w zakresie udzielenia pożyczki - linia pożyczkowa, zmieniona następnie aneksem nr 1 z dnia 26 września 2024 roku do umowy w zakresie udzielenia pożyczki - linia pożyczkowa oraz aneksem nr 2 z dnia 26 marca 2025 roku zawarta pomiędzy Viburnum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako pożyczkobiorcą a , PESEL jako pożyczkodawcą, wpisana na rzecz , syna , PESEL ; księga współobciążona: BY1S / 00065469 / 1;
- f) w powyższej księdze wieczystej nie ma żadnych wzmianek o wnioskach.
- Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera przy niniejszym akcie okazuje - wygenerowany w dniu 2025 roku – wydruk strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości prowadzonej dla Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych obejmujący treść księgi wieczystej numer BY1S/00065506/3.
4. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że:
- a) własność Nieruchomości Deweloper nabył na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych, udokumentowanych aktem notarialnym sporządzonym w dniu 23 (dwudziestego trzeciego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku przez Artura Stanisława Kozaka notariusza w Warszawie, Repertorium A numer 11711/2024 w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 03 (trzeciego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku przez Artura Stanisława Kozaka notariusza w Warszawie, Repertorium A numer 10897/2024;
 - b) własność Nieruchomości 2 Deweloper nabył na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 23 (dwudziestego trzeciego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku przez Artura Stanisława Kozaka notariusza w Warszawie, Repertorium A numer 11698/2024 w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 03 (trzeciego) września 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku przez Artura Stanisława Kozaka notariusza w Warszawie, Repertorium A numer 10891/2024;

- c) reprezentowana przez niego Spółka żadnych wniosków o wpis w księgach wieczystych nie składała;
- d) Nieruchomość i Nieruchomość 3 zwane są dalej także jako „**Nieruchomości**”;
- e) działka gruntu o numerze ewidencyjnym 138/12 (sto trzydzieści osiem / dwanaście) zwana jest dalej także jako „**Nieruchomość 1**”;
- f) działka gruntu o numerze ewidencyjnym 138/17 zwana jest dalej także jako „**Nieruchomość 2**”;
- g) działka gruntu o numerze ewidencyjnym 138/15 zwana jest dalej także jako „**Działka Gruntu**”;
- h) działki gruntu o numerach ewidencyjnych 138/10, 138/11, 138/12, 138/13, 138/14 i 138/15 powstały w wyniku podziału działki o numerze ewidencyjnym 138/4, stosownie do ostatecznej decyzji numer 15/2024 wydanej w dniu 04 (czwartego) lipca 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku przez Wójta Gminy Osie, znak: ROŚBiGK.6831.15.2024.JA/D;
- i) działki gruntu o numerach ewidencyjnych 138/16 i 13/17 powstały w wyniku podziału działki o numerze ewidencyjnym 138/3, stosownie do ostatecznej decyzji 17/2024 wydanej w dniu 04 (czwartego) lipca 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku przez Wójta Gminy Osie, znak: ROŚBiGK.6831.17.2024.JA/D;
- j) na Nieruchomości Deweloper realizuje Przedsięwzięcie deweloperskie na podstawie Decyzji polegające na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą;
- k) stan prawny przedmiotowych nieruchomości do dnia dzisiejszego nie uległ zmianie;
- l) powyższe Nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowione służebności gruntowe ujawnione w działkach I-Sp ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości; Deweloper ustanowi na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 138/15 służebność gruntową przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości sąsiednich, tj. stanowiących działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 138/13, 138/12, 138/11 i 138/10 lub działek, które powstaną w wyniku ich podziału;
- m) **Nieruchomość znajduje się pod śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 1478 ze zm.) – na Nieruchomości znajdują się wody stojące jeziora Mukrza i jeziora Żur; wobec powyższego Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu Nieruchomości;**
- n) **z zastrzeżeniem powołanego wyżej prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa, w odniesieniu do Nieruchomości żadnej osobie trzeciej innej niż Starosta Świecki na podstawie art. 217 ust. 13-14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne, nie przysługuje prawo odkupu lub pierwokupu;**
- o) Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani dla Nieruchomości nie została wydana decyzja starosty w trybie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 530);
- p) stosownie do art. 1a pkt 1) lit. b) ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 423) przepisów tej ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych, w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha, a w Nieruchomości nie ma użytków rolnych w rozumieniu tejże ustawy, zaś zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oznaczone symbolem „Bp” nie stanowią użytków rolnych w rozumieniu tejże ustawy;
- q) Nieruchomość nie znajduje się na terenie parku narodowego, krajobrazowego, ani specjalnej strefy ekonomicznej; Nieruchomość znajduje się w otulinie parku krajobrazowego;

- r) opisane powyżej działki nie są objęte uchwałą wyznaczającą obszar rewitalizacji i obszar zdegradowany, a także nie są położone w obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r.;
- s) nie występują jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu lub korzystaniu z przedmiotu umowy ani prawne lub faktyczne okoliczności mogące spowodować bezskuteczność niniejszej umowy lub obciążenie Nieruchomości;
- t) z zastrzeżeniem oświadczeń zawartych w niniejszym akcie nie toczą się żadne postępowania sądowe, egzekucyjne, ani administracyjne dotyczące Nieruchomości;
- u) Spółka nie znajduje się w likwidacji, nie ogłoszono jej upadłości, ani też nie wszczęto postępowania restrukturyzacyjnego lub innego związanego z niewypłacalnością, jak również nie toczy się postępowanie w tym przedmiocie, ani też nie istnieją podstawy do jego wszczęcia;
- v) wszelkie opłaty związane z bieżącą eksploatacją Nieruchomości, podatki, jak również inne daniny publicznoprawne na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz należności, co do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 roku, poz. 111 ze zm.) zostały do dnia dzisiejszego uregulowane; nie zachodzą przesłanki do ustanowienia hipoteki przymusowej;
- w) nie istnieją żadne inne faktyczne i prawne okoliczności mogące mieć wpływ na zawarcie przedmiotowej umowy lub mogące stanowić przeszkodę do jej zawarcia;
- x) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółka, zgodnie z Decyzją, od roku w ramach realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego na Nieruchomości 1 realizowana jest inwestycja w postaci budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą – położenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zaznaczone jest na Załączniku Nr 1;
- y) Deweloper została zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 01 sierpnia 2023 roku, zaś jej kapitał zakładowy wynosi 102.000,00 zł, wobec czego wymagana jest zgoda wspólników w trybie art. 229 Kodeksu spółek handlowych;
- z) zgodnie z § 17 ust. 12 Umowy Dewelopera, rozporządzanie prawem lub zaciąganie zobowiązania o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego nie wymaga uchwały wspólników czy też zgromadzenia wspólników z zastrzeżeniem § 17 ust. 17 Umowy Spółki Kupującej;
- aa) w dniu roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Dewelopera podjęło uchwałę nr, z treści której wynika, że Zgromadzenie Wspólników Spółki Kupującej działając na podstawie art. 228 pkt 4) k.s.h oraz art. 229 k.s.h. wyraziło zgodę na zbycie Nieruchomości 1 za cenę zł nett, powiększoną o podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce (pozostałe ustalenia i szczegółowe warunki zawarcia umów o nabycie Nieruchomości 1 zostaną dokonane według swobodnej decyzji Zarządu Spółki Kupującej), zbycie udziału wynoszącego 1/6 części we współwłasności Nieruchomości 2 za cenę zł nett, powiększoną o podatek od towarów i usług (VAT), zbycie udziału we współwłasności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 138/15 za cenę zł nett, powiększoną o podatek od towarów i usług (VAT) oraz ustanowienie służebności gruntowej na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 138/15 na rzecz każdorazowego właściciela działek sąsiadujących;
- bb) na podstawie oświadczenia złożonego w dniu roku dotyczącego zgody na bezobciążeniowe odłączenie Nieruchomości 1 z księgi wieczystej numer BY1S/00065469/1 sporządzonego w formie pisemnej z podpisem poświadczonym przez notariusza w, Rep. A nr, które stanowi Załącznik Nr 4,złożył zobowiązanie do wyrażenia zgody na odłączenie Nieruchomości 1

z księgi wieczystej numer BYIS/00065469/1, bez obciążeń w postaci hipotek umownych łącznych ujawnionych w księgi wieczystej numer BYIS/00065469/1, przy czym powyższa zgoda dokonana zostanie po dokonaniu zapłaty przez nabywcę na wskazany w umowie deweloperskiej, zawartej pomiędzy Deweloperem a nabywcą, indywidualny rachunek w ramach mieszkaniowego rachunku powierniczego, służący do dokonywania wpłat przez nabywcę, pełnej ceny za Nieruchomość 1; zobowiązanie to dotyczy zwolnienia spod obciążenia hipotecznego, tj. hipoteki ustanowionej na rzecz tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z pożyczki udzielonej Deweloperowi;

- cc) w przypadku istnienia w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia własności Nieruchomości 1, Umowy Przeniesienia udziału w Nieruchomości 2 lub Umowy Przeniesienia udziału we współwłasności Działki Gruntu 138/15 obciążeń hipotecznych na nieruchomościach, Deweloper przedstawi zgodę wierzycieli hipotecznych na przeniesienie własności Nieruchomości 1, udziału w Nieruchomości 2 oraz udziału we współwłasności Działki Gruntu 138/15 bez tych obciążeń, przy czym warunkiem przedstawienia przez wierzycieli hipotecznych zgód, o których mowa powyżej, jest zapłata przez Nabywcę całości Ceny;
 - dd) Deweloper oświadcza, że w przypadku konieczności sfinansowania realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego za pomocą kredytu bankowego, Nieruchomości mogą zostać obciążone hipoteką ustanowioną na zabezpieczenie spłaty tego kredytu i w takim przypadku – zobowiązuje się do uzyskania od banku na rzecz którego ustanowiona zostanie hipoteka, zgody na bezciężarowe (tj. bez obciążenia hipoteką przysługującą temu bankowi) przenoszenie własności na rzecz nabywców nieruchomości oraz przenoszenie współwłasności udziałów w Nieruchomości 2 oraz udziału we współwłasności Działki Gruntu 138/15 na rzecz nabywców;
 - ee) Deweloper ustanowi na działce gruntu 138/15 służebności gruntowe na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości sąsiednich działek, które powstaną w wyniku ich podziału;
 - ff) Spółka w zakresie sprzedaży Nieruchomości 1, udziału w Nieruchomości 2 i udziału w Działce Gruntu, objętego tym aktem notarialnym jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 931 ze zm.).
5. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że:
- a) roboty budowlane na Nieruchomości 1 w ramach Przedsięwzięcia zgodnie z Decyzją zostały rozpoczęte w dniu roku;
 - b) w ramach Przedsięwzięcia na Nieruchomości 1 jest budowany przez Dewelopera w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej i wybranych przez niego wykonawców budynek mieszkalny oznaczony literą numerem 4 o 2 kondygnacjach nadziemnych (dalej także „**Budynek**”);
 - c) Budynek wznoszonym na Nieruchomości 1 zostanie wybudowany w terminie do dnia roku (przez Spółkę bądź wybranego przez nią podwykonawcę) oznaczony obecnie numerem 4 (cztery) o planowanej powierzchni użytkowej 101,63 m² (sto jeden metrów kwadratowych sześćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), składający się z salonu z aneksem kuchennym, przedsionka, toalety, dwóch sypialni, łazienki, korytarza i klatki schodowej, do budynku przylegały będą: taras o planowanej powierzchni m² (.....) oraz taras o planowanej powierzchni m² (.....); układ pomieszczeń obrazuje Załącznik Nr 2 (Rzut Budynku);
 - d) zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper (**Standardowy Zakres Prac Wykończeniowych**) został szczegółowo

opisany w części indywidualnej prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy;

- e) powierzchnią użytkową w znaczeniu niniejszej umowy będzie powierzchnia obliczona zgodnie z Polską Normą
- f) zobowiązuje się dokonać podziału prawnego Nieruchomości, objętej księgą wieczystą numer BY1S/00065469/1 w ten sposób, że złoży wniosek w postępowaniu wieczystoksięgowym o odłączenie z księgi wieczystej numer BY1S/00065469/1:
 - działki gruntu o numerze ewidencyjnym 138/10 o powierzchni m2 (.....) wraz z żądaniem w tym wniosku założenia dla tej działki gruntu nowej księgi wieczystej i wpisania w dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej własności na rzecz nabywcy tej działki gruntu na podstawie zawartej przez Dewelopera z tym nabywcą umowy sprzedaży własności nieruchomości zabudowanej Budynkiem 2;
 - działki gruntu o numerze ewidencyjnym 138/11 o powierzchni m2 (.....) wraz z żądaniem w tym wniosku założenia dla tej działki gruntu nowej księgi wieczystej i wpisania w dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej własności na rzecz nabywcy tej działki gruntu na podstawie zawartej przez Dewelopera z tym nabywcą umowy sprzedaży własności nieruchomości zabudowanej Budynkiem 3;
 - działki gruntu o numerze ewidencyjnym 138/12 o powierzchni m2 (.....) wraz z żądaniem w tym wniosku założenia dla tej działki gruntu nowej księgi wieczystej i wpisania w dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej własności na rzecz nabywcy tej działki gruntu na podstawie zawartej przez Dewelopera z tym nabywcą umowy sprzedaży własności nieruchomości zabudowanej Budynkiem 4;
 - działki gruntu o numerze ewidencyjnym 138/13 o powierzchni m2 (.....) wraz z żądaniem w tym wniosku założenia dla tej działki gruntu nowej księgi wieczystej i wpisania w dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej własności na rzecz nabywcy tej działki gruntu na podstawie zawartej przez Dewelopera z tym nabywcą umowy sprzedaży własności nieruchomości zabudowanej Budynkiem 5;
 - działki gruntu o numerze ewidencyjnym 138/14 o powierzchni m2 (.....) wraz z żądaniem w tym wniosku założenia dla tej działki gruntu nowej księgi wieczystej i wpisania w dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej własności na rzecz nabywcy tej działki gruntu na podstawie zawartej przez Dewelopera z tym nabywcą umowy sprzedaży własności nieruchomości zabudowanej Budynkiem 6;
- g) zobowiązuje się dokonać podziału prawnego Nieruchomości 2, objętej księgą wieczystą numer BY1S/00065506/3 w ten sposób, że złoży wniosek w postępowaniu wieczystoksięgowym o odłączenie z księgi wieczystej numer BY1S/00065506/3 działki gruntu o numerze ewidencyjnym 138/16 o powierzchni m2 (.....) wraz z żądaniem w tym wniosku założenia dla tej działki gruntu nowej księgi wieczystej i wpisania w dziale II tej nowozałożonej księgi wieczystej własności na rzecz nabywcy tej działki gruntu na podstawie zawartej przez Dewelopera z tym nabywcą umowy sprzedaży własności nieruchomości zabudowanej Budynkiem 1;
- h) zobowiązuje się zrealizować na Nieruchomości na podstawie Decyzji Przedsięwzięcie budowlane polegające na wzniesieniu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, przy czym:
 - na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 138/16 zostanie wybudowany w terminie do dnia roku przez Dewelopera dwukondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny, z wejściem na pierwszej kondygnacji (parterze),

- oznaczony obecnie numerem 1 o planowanej powierzchni zabudowy
m² (.....) i planowanej powierzchni użytkowej nettom² (.....),
składający się z
- na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 138/10 zostanie wybudowany w terminie do dnia roku przez Dewelopera dwukondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny, z wejściem na pierwszej kondygnacji (parterze), oznaczony obecnie numerem 2 o planowanej powierzchni zabudowy m² (.....) i planowanej powierzchni użytkowej nettom² (.....), składający się z
 - na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 138/11 zostanie wybudowany w terminie do dnia roku przez Dewelopera dwukondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny, z wejściem na pierwszej kondygnacji (parterze), oznaczony obecnie numerem 3 o planowanej powierzchni zabudowy m² (.....) i planowanej powierzchni użytkowej nettom² (.....), składający się z
 - na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 138/12 zostanie wybudowany w terminie do dnia roku przez Dewelopera dwukondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny, z wejściem na pierwszej kondygnacji (parterze), oznaczony obecnie numerem 4 o planowanej powierzchni zabudowy 123,64 m² (sto dwadzieścia trzy metry kwadratowe sześćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego) i planowanej powierzchni użytkowej netto 101,63m² (sto jeden metrów kwadratowych sześćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), składający się z salonu z aneksem kuchennym, przedsionka, toalety, dwóch sypialni, łazienki, korytarza i klatki schodowej; do Budynku będą przylegały dwa tarasy;
 - na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 138/13 zostanie wybudowany w terminie do dnia roku przez Dewelopera dwukondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny, z wejściem na pierwszej kondygnacji (parterze), oznaczony obecnie numerem 5, o planowanej powierzchni zabudowy m² (.....) i planowanej powierzchni użytkowej nettom² (.....), składający się z salonu z aneksem kuchennym, przedsionka, toalety, dwóch sypialni, łazienki, korytarza i klatki schodowej, do budynku przylegały będą: taras o planowanej powierzchni 24,00 m² (dwadzieścia cztery metry kwadratowe) oraz taras o planowanej powierzchni 18,70 m² (osiemnaście metrów kwadratowych siedemdziesiąt setnych metra kwadratowego);
 - na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 138/14 zostanie wybudowany w terminie do dnia roku przez Dewelopera dwukondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny, z wejściem na pierwszej kondygnacji (parterze), oznaczony obecnie numerem 6 o planowanej powierzchni zabudowy m² (.....) i planowanej powierzchni użytkowej nettom² (.....), składający się z
6. W celu realizacji Przedsięwzięcia, o którym mowa poniżej Deweloper zastrzega sobie prawo do zmiany stanu prawnego nieruchomości, w ten sposób, że Deweloper jest uprawniony do ustanowienia na nieruchomości służebności (odpłatnych lub nieodpłatnych) 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.
7. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że na Nieruchomości 2 znajdować się będzie parking zewnętrzny, w którym usytuowane będą miejsca postojowe, które zostaną oddane przez Spółkę do wyłącznego korzystania poszczególnym współwłaścicielom; w umowach przeniesienia udziału

we współwłasności Nieruchomości 2 ustalony zostanie sposób korzystania z tej nieruchomości, w wyniku którego nabywcy poszczególnych udziałów we współwłasności otrzymają w szczególności prawo do wyłącznego korzystania z poszczególnych miejsc postojowych, w tym Nabywca otrzyma prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer (.....).

W Umowie Przeniesienia własności udziału w działce gruntu 138/17 Nabywca wyrazi zgodę na określenie przez Spółkę i nabywców poszczególnych udziałów w działce gruntu 138/17 sposobu korzystania z opisanych wyżej części w działki gruntu 138/17 oraz zrzecnie się wszelkich praw do korzystania z tych części i wyrazi zgodę na wyłączne korzystanie z tych części przez właścicieli określonych miejsc postojowych.

8. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera okazuje przy niniejszym akcie notarialnym:

- a) *wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej dla wszystkich działek;*
- b) *zaświadczenie dot. lasów dla wszystkich działek;*
- c) *zaświadczenie dot. rewitalizacji dla wszystkich działek;*
- d) *w kopii ostateczną decyzję 28/23 o warunkach zabudowy wydaną w dniu 07 (siódmego) czerwca 2023 (dwa tysiące dwudziestego trzeciego) roku przez Wójta Gminy Osie, znak: ROŚBiGK.6730.11.2023, na wniosek BESIM GROUP sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Jolanty Adamowicz, z treści której wynika, że ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie do dziewięciu (9) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid. 138/4 i 138/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, gm. Osie, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część powyższej decyzji;*
- e) *w kopii decyzję nr 32/2023 wydaną w dniu 04 (czwartego) lipca 2023 (dwa tysiące dwudziestego trzeciego) roku przez Wójta Gminy Osie, znak: ROŚBiGK.6730.11.2023.JA/P, z treści której wynika, że na wniosek z dnia 03.07.2023 r. (data wpływu 03.07.2023 r.) Vesna Resorts Tleń sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, za zgodą Besim Group sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Jolanty Adamowicz – Wójt Gminy Osie przeniósł na Vesna Resorts Tleń sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, decyzję Wójta Gminy Osie nr 28/23 z dnia 07.06.2023 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dziewięciu (9) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działkach o nr ewid. 138/4 i 138/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, gm. Osie;*
- f) *w kopii ostateczną decyzję nr 44/2024 wydaną w dniu 11 (jedenastego) czerwca 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku przez Wójta Gminy Osie, znak: ROŚBiGK.6730.11.2023, z treści której wynika, że na wniosek z dnia 06.06.2024 r. (data wpływu 10.06.2024 r.) Besim Group sp. z o.o. oraz Jolanty Adamowicz – Wójt Gminy Osie przeniósł na Besim Group sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Jolantę Adamowicz, decyzję Wójta Gminy Osie nr 32/2023 z dnia 04.07.2023 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dziewięciu (9) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid. 138/4 i 138/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, gm. Osie;*
- g) *w kopii ostateczną decyzję nr 46/2024 wydaną w dniu 15 (piętnastego) lipca 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku przez Wójta Gminy Osie, znak: ROŚBiGK.6730.11.2023, z treści której wynika, że na wniosek z dnia 08.07.2024 r. (data wpływu 10.07.2024 r.) Viburnum sp. z o.o. – Wójt Gminy Osie przeniósł na Viburnum Sp. z o.o., ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 4/18, 00-621 Warszawa decyzję Wójta Gminy Osie nr 28/23 z dnia 07.06.2023 r., przeniesioną decyzją 32/2023 z*

dnia 04.07.2023 r., przeniesioną decyzją 44/2024 z dnia 11.06.2024 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie (9) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid. 138/4 i 138/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, gm. Osie; z dniem, w którym powyższa decyzja stanie się ostateczna na Viburnum Sp. z o.o. przechodzą wszystkie prawa i obowiązki wynikające z decyzji opisanej powyżej;

- h) w kopii ostateczną decyzję nr 384/2023 wydaną w dniu 12 (dwunastego) września 2023 (dwa tysiące dwudziestego trzeciego) roku z upoważnienia Starosty Świeckiego, znak: BOŚ.6740.1.O.1349.2023, z treści której wynika że zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla Vesna Resorts Tleń sp. z o.o. obejmujące zespół sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą z planowaną lokalizacją na terenie działek nr 138/3, 138/4 w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, jednostce ewidencyjnej Osie, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - i) w kopii ostateczną decyzję nr 310/2024 wydaną w dniu 15 (piętnastego) lipca 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku z upoważnienia Starosty Świeckiego, znak: BOŚ.6740.1.O.1119.2024, z treści której wynika, że po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3 lipca 2024 r. Viburnum Sp. z o.o., ul. Boya-Żeleńskiego 4/18, 00-621 Warszawa, przeniesiono decyzję własną nr 384/2023, znak BOŚ.6740.1.O.1349.2023 z dnia 12 września 2023 r. zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmującą zespół sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą z planowaną lokalizacją na terenie działek nr 138/3, 138/4 w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, jednostce ewidencyjnej Osie, wydaną dla Vesna Resorts Tleń Sp. z o.o., ul. Zajęcza 15, 00-351 Warszawa na rzecz wnioskodawcy, tj. Viburnum Sp. z o.o.
9. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera ponadto oświadcza, że:
- a) stosownie do art. 6 ust. 1 Ustawy zapewnia Nabywcy środek ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w postaci prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego;
 - b) w dniu (.....) 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku Deweloper zawarł z z siedzibą w (zwanym dalej „**Bankiem**”) umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego otwartego numer, zwanego dalej „Rachunkiem Inwestycji”, zaś Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i załączników do tej umowy, która to kopia umowy stanowi Załącznik nr 4 (**Wyciąg z Umowy Rachunku Powierniczego**) do Umowy;
 - c) koszt prowadzenia Rachunku Inwestycji ponosi Deweloper;
 - d) Bank prowadzący Rachunek Inwestycji będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy,
 - e) Bank prowadzący Rachunek Inwestycji na żądanie Nabywcy poinformuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach,
 - f) prawo wypowiedzenia umowy, o której mowa w pkt b), posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów,
 - g) zgodnie z art. 10 ust. 1 Ustawy w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (zwaną dalej „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,

- h) zgodnie z art. 10 ust. 2 Ustawy, 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,
- i) zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku,
- j) zgodnie z art. 11 Ustawy, Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie, a Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy;
- k) zgodnie z art. 12 ust. 2 Ustawy, 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, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy tj. oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy;
- l) Bank wypłaci Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,
- m) Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, dokonuje kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata; kontrola dokonywana jest przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i ocenę stanu faktycznego; dokonując kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera, kontroli dokumentacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz wejścia na teren budowy przedsięwzięcia deweloperskiego,
- n) w przypadku odstąpienia od Umowy na podstawie art. 43 Ustawy przez jedną ze Stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy,
- o) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej;

- p) środki wpłacone przez Nabywcę na nabycie Budynku będą podlegać ochronie zwrotu wpłat gwarantowanej ze środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego; składka do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego wynosi 0 %.
10. Nabywcy oświadczają, że:
- a) *ustrój majątkowy w przypadku osób pozostających w zw. małżeńskim;*
 - b) znany jest mu stan prawny Nieruchomości,
 - c) nie wszczęto wobec niego postępowania upadłościowego,
 - d) odebrał od Dewelopera prospekt informacyjny wraz z załącznikami w postaci papierowej i zapoznali się z ich treścią, prospekt informacyjny stanowi **Załącznik Nr 3** do Umowy;
 - e) został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 Ustawy w biurze Dewelopera, pod adresem:, od poniedziałku do piątku, w godzinach od
 - f) wyraża zgodę na:
 - obciążanie Nieruchomości hipoteką na rzecz banku lub innego podmiotu finansującego realizację przedsięwzięcia deweloperskiego przez Dewelopera za pomocą kredytu lub pożyczki;
 - ustanawianie na Nieruchomościach wszelkich służebności gruntowych polegających na prawie posadowienia, budowy, remontu i konserwacji urządzeń przesyłu wraz z posadowieniem i ułożeniem kabli, transformatorów, przewodów, wodociągu, rur, kanalizacji, doprowadzających odpowiednio energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne i telewizyjne, wodę, gaz do nieruchomości władających oraz odprowadzających z nich ścieki i nieczystości remontu, naprawy, konserwacji sieci energetycznej;
 - ustanawianie na Nieruchomościach wszelkich służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorców przesyłowych;
 - g) zobowiązuje się wyrazić zgodę w Umowie Przeniesienia własności na zawieranie przez Dewelopera umów określających sposób korzystania z miejsc postojowych na działce gruntu 138/17, bez naruszenia praw nabytych przez niego w tym zakresie;
 - h) zobowiązuje się wyrazić zgodę w Umowie Przeniesienia udziału w działce gruntu 138/17 na zawieranie przez Dewelopera umów określających sposób korzystania z miejsc postojowych, usytuowanych na działce gruntu 138/17, bez naruszenia praw nabytych przez niego w tym zakresie;
 - i) zapoznał się z koncepcją przestrzenno-architektoniczną Przedsięwzięcia, z rozmieszczeniem poszczególnych budynków na nieruchomości, z funkcją użytkową, estetyczną, standardem wykonania oraz wykończenia budynków, w tym decyzją zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, w pełni je akceptują i nie wnosi do nich żadnych uwag i zastrzeżeń;
 - j) wyraża zgodę na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, o których mowa w niniejszej umowie;
 - k) wyrażają zgodę na dokonanie - podziału prawnego nieruchomości, w ten sposób, że działki gruntu o numerach ewidencyjnych 138/16, 138/10, 138/11, 138/12, 138/13, 138/14 zostaną odłączone z ksiąg wieczystych i dla każdej z nich zostanie założona odrębna księga wieczysta, wraz z wpisem w dziale II każdej z nowo założonych ksiąg wieczystych jako właściciela nabywcy odłączanej zabudowanej działki gruntu.
11. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie oświadczają, że:
- a) w dniu 06 maja 2024 roku Deweloper i Nabywca jako rezerwujący zawarli w formie pisemnej umowę rezerwacyjną dotyczącą Nieruchomości 1 i Budynku 4 na okres do dnia 31 maja 2025 roku, na jaki Nieruchomość 1 wybrana przez rezerwującego jest

wyłaczony z oferty sprzedaży; Nabywca wpłacił Deweloperowi na jego rachunek bankowy opłatę rezerwacyjną w wysokości 14.990 złotych;

- b) cena została ustalona w umowie rezerwacyjnej na kwotę 1.499.000 złotych, obejmującą podatek od towarów i usług (VAT);
- c) umowa rezerwacyjna nie została przez Dewelopera i Nabywcę rozwiązana i żadna z jej stron nie odstąpiła od umowy rezerwacyjnej.

§ 2

1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca/Nabywcy zawierają w trybie Ustawy umowę deweloperską, na mocy której Spółka zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości 1 stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 138/12 Budynku oznaczonego numerem 4 (zgodnie z Decyzją), a po zakończeniu jego budowy, zobowiązuje się do przeniesienia na Nabywcę własności Nieruchomości 1 stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 138/12 wraz z Budynkiem 4 na podstawie umowy sprzedaży (w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, z wyłączeniem tych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości) za cenę w łącznej kwociezł (słownie:), zawierającą podatek VAT wyliczony według obowiązujących stawek tego podatku („Cena”), a Nabywcy oświadczają, że na powyższe wyrażają zgodę, zobowiązując się Nieruchomości 1 stanowiącą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 138/12 wraz z Budynkiem za wskazaną cenę kupić.
2. Deweloper zobowiązuje się wybudować Budynek zgodnie z obowiązującym prawem, wiedzą techniczną, sztuką budowlaną, należyłą starannością i postanowieniami Umowy, na co Nabywcy wyrażają zgodę.
3. Deweloper zobowiązuje się, że w przypadku istnienia w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności wpisu w dziale IV księgi wieczystej numer BY1S/00065469/1 lub wzmianki o wniosku o wpis w tym dziale dotyczącej obciążenia hipotecznego nieruchomości lub udziałów w nieruchomości Dewelopera na rzeczlub innych wierzycieli, Deweloper przedstawi zgodę tych wierzycieli hipotecznych na przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej Nieruchomości 1 stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 138/12 bez tych obciążeń, na co Nabywcy wyrażają zgodę.
4. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywcy oświadczają, że Umowa sprzedaży Nieruchomości 1 zostanie zawarta pod warunkiem, że Starosta Świecki w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej na podstawie art. 217 ust. 13-14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne nie wykona prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa, w stosunku do Nieruchomości 1 na podstawie art. 217 ust. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne – w terminie i na zasadach określonych w art. 596-602 Kodeksu cywilnego.

§ 2

1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera zobowiązuje się w umowy przeniesienia własności Nieruchomości 1 ustanowić na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 138/15, objętej księgą wieczysta numer BY1S/00065469/1 służebność gruntową na rzecz każdego właściciela Nieruchomości 1, nieodpłatnie i na czas nieokreślony, służebność gruntową, polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 138/15 - całą jej długością i szerokością, na co Nabywca wyraża zgodę.
2. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której Spółka **sprzeda** Nabywcom udział wynoszący 1/6 (jeden / sześć) części we

współwłasności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 138/15, objętej księgą wieczystą numer BY1S/00065469/1 za cenę w kwocie brutto zł (.....), zawierającą podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości 23%, a Nabywca udział wynoszący (.....) części w działce gruntu o numerze ewidencyjnym 138/15, objętej księgą wieczystą numer BY1S/00065469/1 za wskazaną cenę kupi.

3. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której Spółka **sprzeda** Nabywcom udział wynoszący 1/6 (jeden / sześć) części we współwłasności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 138/17, objętej księgą wieczystą numer BY1S/00065506/3 wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer (.....) i numer (.....) za łączną cenę w kwocie brutto zł (.....), zawierającą podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości 23%, a Nabywca udział wynoszący (.....) części w działce gruntu o numerze ewidencyjnym 138/17, objętej księgą wieczystą numer BY1S/00065506/3 za wskazaną cenę kupi.
4. Strony oświadczają, że w umowach przeniesienia własności udziałów w działce gruntu o numerze ewidencyjnym 138/17, objętej księgą wieczystą numer BY1S/00065506/3 ustalony zostanie sposób korzystania z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 138/17, objętej księgą wieczystą numer BY1S/00065506/3, w wyniku którego nabywcy udziałów we współwłasności otrzymają w szczególności prawo do wyłącznego korzystania z poszczególnych miejsc postojowych znajdujących się na tej nieruchomości, w tym Nabywca otrzyma prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer (.....) i (.....), natomiast z pozostałej części nieruchomości Nabywca uprawniony będzie do korzystania w takim zakresie, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez pozostałych współwłaścicieli. Nabywca zobowiązuje się, że w Umowie Przeniesienia udziału w tej nieruchomości wyrazi zgodę na zawarcie przez Spółkę i nabywców udziałów we współwłasności dalszych umów o korzystanie z pozostałych miejsc postojowych oraz zrzeknie się wszelkich praw do korzystania z pozostałych miejsc postojowych zlokalizowanych w nieruchomości i wyrazi zgodę na wyłączenie korzystania z tych części nieruchomości przez określonych współwłaścicieli, wszystko to bez naruszania praw nabytych w tym zakresie przez Nabywcę. Strony wyrażają zgodę na ujawnienie powyższego podziału do korzystania w dziale III księgi wieczystej numer BY1S/00065506/3.
5. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że Umowa sprzedaży udziałów we współwłasności o których mowa w ust. 2 i 3 powyżej zostanie zawarta pod warunkiem, że Starosta Świecki w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej na podstawie art. 217 ust. 13-14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne nie wykona prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa, w stosunku do Nieruchomości 1 na podstawie art. 217 ust. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne – w terminie i na zasadach określonych w art. 596-602 Kodeksu cywilnego.

§ 4

1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera potwierdza, że Spółka otrzymała od Nabywcy przed podpisaniem tego aktu opłatę rezerwacyjną w kwocie zł (słownie:).
2. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają że z chwilą zawarcia niniejszej Umowy opłata rezerwacyjna zostaje zaliczona w poczet Ceny Nieruchomości 1, a Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera zobowiązuje się przekazać tą kwotę w terminie do dnia

- (.....) 20..... (dwa tysiące) roku (*7 dni od dnia zawarcia Umowy*) na Indywidualny Rachunek Nabywcy, na co Nabywca wyraża zgodę.
3. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty Ceny Nieruchomości 1, z uwzględnieniem ust. 1 powyżej, na Indywidualny Rachunek Nabywcy numer w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o zakończeniu budowy każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, szczegółowo określonych w Prospekcie informacyjnym. O zakończeniu budowy każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper poinformuje Nabywcę drogą e-mailową. Wysokość i prognozowane terminy zapłaty poszczególnych wpłat na poczet Ceny Nieruchomości 1 określa harmonogram płatności wskazany w ust. 3 poniżej.
4. Strony zgodnie ustalają poniższy harmonogram określający wysokość i prognozowane terminy zapłaty poszczególnych wpłat na poczet ceny Nieruchomości 1:
- kwota zł (.....) w terminie do dnia (.....) (dwa tysiące) roku,
 - kwota zł (.....) w terminie do dnia (.....) (dwa tysiące) roku,
 - kwota zł (.....) w terminie do dnia (.....) (dwa tysiące) roku,
 - kwota zł (.....) w terminie do dnia (.....) (dwa tysiące) roku,
 - kwota zł (.....) w terminie do dnia (.....) (dwa tysiące) roku.
5. Strony zgodnie postanawiają, że cena udziału w Nieruchomości 2 (wraz z podatkiem VAT) zostanie przez Nabywcę zapłacona Spółce na Rachunek Spółki bez konieczności osobnego wzywania Nabywcy do zapłaty w terminie do dnia (.....) (dwa tysiące) roku.
6. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku opóźnienia w dokonywaniu płatności przez Nabywców, Spółka ma prawo naliczania odsetek w wysokości 0,01 % za każdy dzień opóźnienia, przy czym wpłacane przez Nabywców kwoty zostaną zaliczone w pierwszej kolejności na spłatę odsetek.
7. Nabywcy oświadczają niniejszym, że wszelkie rozliczenia wynikające z Umowy Deweloperskiej na jego rzecz winny być dokonywane na rachunek bankowy Nabywcy numer

§ 5

1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że:
- a) wpis kierownika budowy potwierdzający stan zaawansowania robót Budynku w datach wskazanych w § 4 ust. 3 powyżej będzie pozostawał do wglądu Nabywcy w biurze Dewelopera wskazanym w § 1 ust. 9 tego aktu;
 - b) powierzchnia użytkowa Budynku numer 4 jest liczona na podstawie Polskiej Normy, Deweloper dokona obmiaru powykonawczego, który okaże przy odbiorze w przypadku zmiany powierzchni Budynku;
 - c) *w przypadku gdy po dokonaniu obmiaru powykonawczego powierzchnia Budynku 4 będzie niższa lub wyższa od określonej w niniejszym akcie notarialnym, Cena Nieruchomości 1 ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu, najpóźniej w terminie do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Budynku;*
 - d) *w przypadku gdy powierzchnia użytkowa Budynku numer 4 będzie mniejsza o więcej niż 2 % w stosunku do powierzchni Budynku określonej w § 1 ust. 5 lit. c) tego aktu Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy w terminie*

14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie powierzchni, nie później jednak niż w terminie do dnia (.....) stycznia 202..... (dwa tysiące dwudziestego) roku;

- e) w przypadku obniżenia Ceny Nieruchomości 1 powstała nadpłata zostanie zwrócona Nabywcy w terminie do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Nieruchomości 1 w wykonaniu niniejszej Umowy;
 - f) w sytuacji, gdy po dokonaniu obmiaru powykonawczego powierzchnia Budynku numer 4 będzie wyższa niż określona wyżej w § 1 ust. 5 lit. c) - Deweloper nie będzie uprawniony do podwyższenia ceny;
 - g) dla potrzeb rozliczeń, o których mowa wyżej zgodnie wyliczają cenę jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej Budynku numer na kwotę (słownie:) [zawierającą podatek od towarów i usług VAT].
2. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że Cena Nieruchomości 1 zawiera podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że:
- a) w przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) pozostałe do zapłaty kwoty na poczet Ceny Nieruchomości 1 ulegną odpowiedniemu zmniejszeniu, zaś w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny Nieruchomości 1, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny Nieruchomości 1;
 - b) o zmianie stawki podatku od towarów i usług VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po uchwaleniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny Nieruchomości 1;
 - c) w przypadku skorzystania przez Dewelopera z uprawnienia do odpowiedniego podwyższenia Ceny Nieruchomości 1, Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tym przedmiocie, nie później jednak niż do dnia (.....) 202..... (dwa tysiące dwudziestego) roku;
 - d) w przypadku obniżenia Ceny Nieruchomości 1, ostatnia część Ceny Nieruchomości 1, a jeśli to konieczne również bezpośrednio następująca przed nią część, zostanie obniżona o kwotę różnicy w Cenie Nieruchomości 1 wynikającą z tej obniżki podatku od towarów i usług (VAT); w przypadku powstania nadpłaty w zapłacie Nieruchomości 1 Budynku, Deweloper zwróci Nabywcy tę nadpłatę na zasadach określonych Umową;
 - e) w przypadku podwyższenia Ceny Nieruchomości 1, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, ostatnia część Ceny Nieruchomości 1, a jeśli to konieczne również bezpośrednio następująca przed nią część, zostanie podwyższona o kwotę różnicy w Cenie Nieruchomości 1 wynikającą z tej podwyżki podatku od towarów i usług (VAT); w przypadku powstania niedopłaty w zapłacie Ceny Nieruchomości 1, Nabywca zapłaci Deweloperowi tę niedopłatę na zasadach określonych Umową w ostatniej części Ceny Nieruchomości 1.
3. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie ustalają, że w przypadku odstąpienia Nabywcy od Umowy deweloperskiej, stosownie do treści ustępu 1 i 2 powyżej, Deweloper będzie zobowiązany zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej w terminie

do 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym oświadczenie o odstąpieniu stało się skuteczne (umowne prawo odstąpienia).

§ 6

1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że:

- 1) Deweloper planuje zakończenie robót budowlanych w terminie do dnia roku;
- 2) Deweloper powiadomi Nabywcę o terminie odbioru Budynku z 7 (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, odbiór Budynku może zostać przeprowadzony po uzyskaniu przez Dewelopera prawomocnej decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie; termin odbioru zostanie wyznaczony nie później niż na dzień (.....) 202..... (dwa tysiące dwudziestego) roku, pod warunkiem że Nabywca dokonał zapłaty całości cen;
- 3) odbiór dokonywany jest w obecności Nabywcy;
- 4) z odbioru sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy w formie pisemnej, do którego Nabywca może zgłosić wady Budynku; w protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera;
- 5) Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach; Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w powyższym terminie, uważa się, że uznał wady;
- 6) Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu usunąć uznane wady Budynku; jeżeli Deweloper mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, przy czym termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy; po usunięciu uznanych przez Dewelopera wad, Deweloper i Nabywca potwierdzą fakt usunięcia uznanych wad; jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera (dotyczy wad nieistotnych);
- 7) Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Budynek posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole zdawczo-odbiorczym; w takiej sytuacji odmowa dokonania odbioru, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w § 7 ust. 2 lit. a) Umowy;
- 8) w przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole zdawczo-odbiorczym, stosuje się regulacje opisane w § 6 pkt. 6) Umowy, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy (Nabywcy nie przysługuje uprawnienie do usunięcia wady istotnej na koszt Dewelopera);
- 9) w przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru; odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy; bieg terminu, o którym mowa w § 7 ust. 2 lit. a) Umowy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego;

- 10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa powyżej, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy;
- 11) w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę;
- 12) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera;
- 13) rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Nieruchomości 1 na Nabywcę albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy;
- 14) jeżeli wada Budynku zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przeniesienia Własności Nieruchomości 1 na Nabywcę, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi; postanowienia opisane w § 6 pkt. 5)–6) Umowy stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w § 6 pkt. 5)–6) Umowy, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady;
- 15) w pozostałym zakresie do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi za wady fizyczne i prawne;
- 16) wydanie przedmiotu umowy Nabywcy nastąpi po zapłacie przez Nabywcę całości Ceny Nieruchomości 1, przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności Nieruchomości 1, a po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego;
- 17) wydanie miejsca postojowego numer Nabywcy nastąpi po zapłacie przez Nabywcę całości Ceny udziału we współwłasności działki gruntu 138/17, przed zawarciem Umowy Przeniesienia udziału w tej działce gruntu, a po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego;
- 18) Nabywca będzie mógł prowadzić wszelkie prace wykończeniowe w Budynku dopiero po wydaniu mu Budynku;
- 19) Umowa Przeniesienia Własności Nieruchomości 1 oraz Umowa Przeniesienia Udziałów we współwłasności działki gruntu numer 138/15 i 138/17 na Nabywcę zostanie zawarta po uzyskaniu przez Dewelopera wymaganych prawem decyzji, pozwoleń i dokumentów wymaganych do jej zawarcia, w szczególności decyzji zezwalającej na użytkowanie Budynku, wypisu z kartoteki budynków, nie później jednak niż w terminie do dnia roku; Deweloper powiadomi Nabywcę pisemnie o miejscu i terminie zawarcia i podpisania umowy przeniesienia własności z 7 (siedmio) dniowym wyprzedzeniem;
- 20) termin wydania Budynku i miejsca postojowego numer jak i zawarcia Umowy Przeniesienia własności Nieruchomości 1 oraz Umowa Przeniesienia Udziałów we współwłasności działki gruntu numer 138/15 i 138/17 ulegają wydłużeniu o czas:
 - wystąpienia siły wyższej lub awarii na budowie zagrażającej życiu lub zdrowiu ludzkiemu, której przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, które opóźnią lub uniemożliwią wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy;
 - wykonania robót koniecznych tj. takich które mają na celu zapewnienie niezbędnego bezpieczeństwa budowy w razie zagrożenia awarią zaistniałą z przyczyn niezależnych od Dewelopera, wpisanych do dziennika budowy- o czas niezbędny dla ich realizacji potwierdzony przez nadzór budowy;
 - niezawinionego przez Spółkę opóźnienia któregośkolwiek dostawcy z realizacją przyłączy i sieci dostarczających media do inwestycji;

w takich sytuacjach Deweloper poinformuje Nabywcę e-mailowo o powyższym wyjaśniając przyczyny opóźnienia.

2. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że przed zawiadomieniem Nabywcy o dacie pierwszego odbioru Budynku Deweloper przedstawi Nabywcy rozliczenie ceny Budynku („**Rozliczenie**”). Rozliczenie zawierać będzie poza kwotą pozostającą do ewentualnego zwrotu w związku z rozliczeniem zmiany Ceny Nieruchomości 1 spowodowanym zmniejszeniem powierzchni Budynku - w stosunku do powierzchni projektowanej określonej w § 1 ust. 4 lit. c) powyżej, ewentualne odsetki za opóźnienie wpłat kolejnych zaliczek, kary umowne oraz, o ile takie zostaną przez Strony uzgodnione, wynagrodzenie za prace dodatkowe i zamiennne, projekt prac dodatkowych i zamiennych oraz inne ewentualne koszty dodatkowe.

§ 7

1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia:
 - a) jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;
 - b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 - d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia tej Umowy;
 - e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego.
2. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że z zastrzeżeniem przypadków przewidzianych w Ustawie oraz w Umowie, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:
 - a) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w terminie wskazanym w § 5 pkt 18) Umowy; w takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności Budynku, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia;
 - b) jeżeli Deweloper – w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego - nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o którym mowa w § 1 ust. 7 lit. g) Umowy, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków na rzecz Nabywcy zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;
 - c) 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; Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia zawarcia Umowy;
 - d) w przypadku niepoinformowania Nabywcy, na papierze lub innym trwałym nośniku, o zmianie banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek

- powierniczy, spowodowanej ogłoszeniem upadłości Banku lub kasy prowadzących rachunek powierniczy, i nieprzekazania Nabywcy oświadczenia banku lub kasy, że nowo otwarty rachunek powierniczy jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu przepisów Ustawy; Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy;
- e) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
 - f) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
 - g) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
3. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 2 niniejszego paragrafu, Umowa uważana jest za niezawartą a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.
 4. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową, 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.
 5. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Budynku lub niestawienia się Nabywcy na podpisanie Umowy Przeniesienia własności Budynku, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
 6. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie ustalają, że oświadczenie woli Nabywcy lub Dewelopera w przedmiocie odstąpienia od Umowy przybiera formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym pod rygorem nieważności, przy czym oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Nieruchomości 1 złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a ponadto w przypadku, w którym nabycie jest finansowane ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym – jeżeli do oświadczenia woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy załączona jest bezwarunkowa zgoda na wykreślenie roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki.
 7. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest dostarczyć Deweloperowi niezwłocznie zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Nieruchomości 1 w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a ponadto w przypadku, w którym nabycie jest finansowane ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym zobowiązany jest dostarczyć także bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki.

W przypadku nie dostarczenia Deweloperowi przez Nabywcę zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Nieruchomości 1, a ponadto w przypadku, w którym nabycie jest finansowane ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym także bezwarunkowej zgody na wykreślenie roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki, Deweloper, po uprzednim wezwaniu Nabywcy do dostarczenia tejże zgody z wyznaczeniem 14 dni na jej dostarczenie, ma prawo dochodzenia od Nabywcy zapłaty kary umownej w wysokości opłaty sądowej należnej przy składaniu pozwu o ustalenie treści księgi wieczystej w związku z odstąpieniem od Umowy przez Dewelopera na podstawie ust. 4 lub 5 tego paragrafu i nie otrzymaniem zgody Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Nieruchomości 1.

8. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyny określonej w ustępie 2 lit. a) powyżej, Nabywca ma prawo dochodzenia od Dewelopera zapłaty kary umownej za każdy dzień opóźnienia w wysokości 0,01% od kwoty wpłaconej przez Nabywcę części ceny Nieruchomości 1.
9. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że w przypadku opóźnienia Dewelopera w wykonaniu zobowiązania do wydania Budynku w terminie określonym w § 5 ust. 1 pkt. 2) Umowy, Nabywca ma prawo dochodzenia od Dewelopera zapłaty kary umownej za każdy dzień opóźnienia w wysokości 0,01% od kwoty wpłaconej przez Nabywcę części ceny Nieruchomości 1.
10. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, za które Nabywca ponosi odpowiedzialność, określonych w ustępie 4 powyżej, Nabywca zapłaci Deweloperowi zryczałtowane odszkodowanie w wysokości 2 % (dwa procent) Ceny Nieruchomości 1.
11. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, za które Nabywca ponosi odpowiedzialność, określonych w ustępie 5 powyżej, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 2 % (dwa procent) Ceny Nieruchomości 1.
12. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że w przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy, stosownie do treści niniejszego paragrafu, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
13. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy, stosownie do treści niniejszego paragrafu, Deweloper zobowiązany będzie zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym oświadczenie o odstąpieniu stało się skuteczne.
14. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zgodnie postanawiają, że 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 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu

Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

§ 8

1. Strony zgodnie umawiają się, że powyższe postanowienia zawarte w § 5 oraz § 7 dotyczące prawa Stron do odstąpienia od Umowy deweloperskiej mają odpowiednie zastosowanie do prawa Stron do odstąpienia od Umowy przedwstępnej.
2. W celu uniknięcia wątpliwości Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że ich zgodnym zamiarem jest zbycie przez Dewelopera i nabycie przez Nabywcę udziału w działce gruntu numer 138/15 i działce gruntu numer 138/17 jedynie w przypadku nabycia przez Nabywcę Nieruchomości 1. Z uwagi na powyższe Strony zgodnie postanawiają, że w razie, gdyby którakolwiek ze stron odstąpiła od Umowy deweloperskiej, oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy deweloperskiej będzie stanowiło także oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej dotyczącej udziałów w działce gruntu numer 138/15 i działce gruntu numer 138/17 (umowne prawo odstąpienia). Strony ustalają ponadto, że w przypadku wykonania prawa odstąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim zwrot na rzecz Nabywcy kwot wpłaconych na poczet Ceny udziałów w działce gruntu numer 138/15 i działce gruntu numer 138/17 nastąpi łącznie ze zwrotem kwot wpłaconych na poczet Ceny Nieruchomości 1.

§ 9

1. Strony zgodnie postanawiają, że powiadomienia związane z wykonaniem Umowy będą dokonywane osobiście za pokwitowaniem przez drugą stronę lub listem poleconym na podany niżej adres do korespondencji lub pocztą elektroniczną na adres poczty elektronicznej podany poniżej, przy czym jeżeli Umowa lub przepisy prawa przewidują formę pisemną lub inną szczególną formę dla dokonania czynności związanej z wykonaniem Umowy, powiadomienia takie będą dokonywane za pokwitowaniem przez drugą stronę lub listem poleconym na adres do korespondencji podany poniżej.
2. Nabywca wskazuje adres do korespondencji: jak w komparycji, e-mail, numer telefonu +.....
3. Deweloper wskazuje adres do korespondencji:, e-mail, numer telefonu +48
4. Każda ze Stron zobowiązuje się powiadamiać drugą Stronę o każdej zmianie adresu do doręczeń.
5. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przekazywanie swoich danych osobowych i ich przetwarzanie przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz bank prowadzący rachunek powierniczy (Polski Bank Spółdzielczy w Wyszku w Wyszku) w zakresie niezbędnym do wykonywania przez ten bank czynności wynikających z zawartej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynikającego z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE. L Nr 119. Str.1).
6. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o prawie dostępu do swoich danych oraz ich poprawiania.

§ 10

Notariusz poinformował stawających o treści i znaczeniu:

- odpowiednich przepisów Ustawy, w szczególności art. 22, art. 27 ust. 6, 28, 30 ust. 2, art. 37, art. 38, art. 42, art. 49;
- odpowiednich przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali;
- art. 31, art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 341 ze zm.);
- treści i znaczeniu art. 626⁴ oraz art. 626¹⁰ § 11 i 12 Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 11

1. Koszty taksy notarialnej związanej z podpisaniem Umowy, koszty taksy notarialnej związanej z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w działce gruntu 138/15 i w działce gruntu 138/17 oraz koszty jej wypisów wydawanych przy zawarciu umowy oraz opłaty sądowej za wpis roszczenia ponoszą Strony w równych częściach.
2. Koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność Nieruchomości 1 i przenoszącej własność udziałów w działce gruntu 138/15 i w działce gruntu 138/17 ponoszą Nabywcy.

§ 12

1. Wobec zawarcia Umowy Deweloperskiej, udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, Nabywca żąda, aby czyniący notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego o wpisanie w dziale III księgi wieczystej numer BY1S/00065469/1 roszczeń wynikających z niniejszej umowy na rzecz Nabywcy.
2. Strony podają adres do korespondencji sądowej: jak w § 9 ust. 2 i 3.

§ 13

Za podstawę do obliczenia opłat od tego aktu przyjęto cenę podaną w § 2 niniejszego aktu notarialnego.

§ 14

Koszty tego aktu wynoszą:

- 1) opłata sądowa - na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 959 ze zm.) w związku z art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1001 ze zm.), która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego i uiszczona gotówką przez Nabywcę i przelewem przez Spółkę - w kwocie 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych)
- 2) taksa notarialna - na podstawie §§ 3, 5, 6 i 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566 ze zm.) – w kwocie..... zł (.....)
- 3) podatek VAT według stawki 23% - na podstawie art. 146ef pkt. 1 w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 361 ze zm.) – w kwocie zł (.....).

Umowa niniejsza nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych stosownie do art. 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 9 września 2000 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 361 ze zm.).

Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (246,00 zł) oraz kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną zostaną podane na każdym z wypisów.

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.

Osie, dnia 13.12.2023r.

ROŚBiGK.6724.184.2023.JA

ZAŚWIADCZENIE

o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Osie dot. działki o nr 138/4 w obrębie Wierzchy, gm. Osie.

Wójt Gminy w Osiu informuje, że działka o nr **138/4 o pow. 0,3592 ha** położona w obrębie Wierzchy, gm. Osie znajduje się na terenie gdzie jest brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osie.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osie uchwalonym Uchwałą Nr XX/142/13 Rady Gminy Osie z dnia 20 marca 2013, w/w działka znajduje się na terenie o **przeważającym sposobie zagospodarowania:**

- **tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej o niskiej przydatności dla rolnictwa,**

Na w/w nieruchomości brak jest planu odbudowy, ani nie jest wydana na nią decyzja celu publicznego.

Na działkę 138/4 została wydana decyzja o warunkach zabudowy znak ROŚBiGK.6730.15.2022, numer 24/2022 z dnia 13.05.2022r., która została zmieniona decyzją 51/2022 z dnia 05.09.2022r.

Przed podziałem nieruchomości na działkę 138/2 została wydana decyzja o warunkach zabudowy znak ROŚBiGK.6730.2.2011, numer 2/11 z dnia 22.02.2011r.

Działka nie znajduje się w specjalnej strefie rewitalizacji zgodnie z art. 11 ust. 5 Ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2015. poz. 1777)

WÓJT

Michał Brabski

Otrzymują:

1. Krzysztof Pawłowski
ul. Korzeniowskiego 19c/1
81-376 Gdynia
2. a / a

ROŚBiGK.6730.11.2023

DECYZJA

Nr 46/2024

Urząd Gminy Osie
86-150 Osie
ul. Dworcowa 6
tel/fax (052) 33 29 540
NIP 553-18-99-034 - REGON 000547106

Na podstawie art. 63 ust. 5 w zw. z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t.j. z dnia 2023.05.23) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2023.775 t.j. z dnia 2023.04.25), na wniosek z dnia 08.07.2024r. (data wpływu 10.07.2024r.) , Viburnum Sp. z o. o. reprezentowanego przez Pana Krzysztofa Pawłowskiego, ul. Korzeniowskiego 19c/1, 81-376 Gdynia,

Wójt Gminy Osie

1. Przenosi na Viburnum Sp. z o. o., ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 4/18, 00-621 Warszawa decyzję Wójta Gminy Osie nr 28/23 z dnia 07.06.2023r., przeniesioną decyzją 32/2023 z dnia 04.07.2023r. przeniesioną decyzją 44/2024 z dnia 11.06.2024r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dziewięciu (9) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid. 138/4 i 138/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, gm. Osie,.
2. Z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna na Viburnum Sp. z o. o. przechodzą wszystkie prawa i obowiązki wynikające z decyzji opisanej w pkt 1.

UZASADNIENIE

Na wniosek Besim Group Sp. z o. o. , ul. Zajęcza 15, 00-351 Warszawa oraz Pani Jolanty Adamowicz zam. ul. Tysiąclecia 49/1, 86-300 Grudziądz reprezentowanych przez Pana Krzysztofa Pawłowskiego, ul. Korzeniowskiego 19c/1, 81-376 Gdynia, Wójt Gminy Osie wydał decyzję nr 28/23 w dniu 07.06.2023r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dziewięciu (9) budynków mieszkalnych jednorodzinnych , na działkach o nr ewid. 138/4 oraz 138/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, gm. Osie. W dniu 03.07.2023r., Vesna Resorts Tleń Sp. z o. o., ul. Zajęcza 15, 00-351 Warszawa, reprezentowanej przez Pana Krzysztofa Pawłowskiego, ul. Korzeniowskiego 19c/1, 81-376 Gdynia złożyli pisemny wniosek o przeniesienie powyższej decyzji. Do wniosku załączyli pisemną zgodę Besim Group Sp. z o. o. , ul. Zajęcza 15, 00-351 Warszawa oraz Pani Jolanty Adamowicz zam. ul. Tysiąclecia 49/1, 86-300 Grudziądz, oraz oświadczenie o przyjęciu wszystkich warunków wynikających z tej decyzji. Wnioskujący o decyzję otrzymał ją w dniu 04.07.2023r. nr decyzji 32/2023. W dniu 06.06.2024r. Besim Group Sp. z o. o., oraz Pani Jolanta Adamowicz ponownie złożyli wniosek o przeniesienie w/w decyzji z Vesna Resorts Tleń Sp. z o. o. wraz z kompletem dokumentów i otrzymali decyzję Wójta Gminy Osie nr 44/202 w dniu 11.06.2024r.,

Na wniosek Viburnum Sp. z o. o., ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 4/18, 00-621 Warszawa o przeniesienie decyzji Wójta Gminy Osie nr 44/2024 z dnia 11.06.2024r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dziewięciu (9) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid. 138/4 i 138/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, gm. Osie. Do wniosku załączyli pisemną zgodę Besim Group Sp. z o. o., oraz Pani Jolanta Adamowicz oraz oświadczenie o przyjęciu wszystkich warunków wynikających z tej decyzji.

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t.j. z dnia 2023.05.23) organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Wobec powyższych należało orzec jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Osie, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.



pieczęć okrągła

podpis

Otrzymują:

1. Viburnum Sp. z o. o., ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 4/18, 00-621 Warszawa
2. Pani Jolanta Adamowicz zam. ul. Tysiąclecia 49/1, 86-300 Grudziądz
3. Pan Krzysztof Pawłowski, ul. Korzeniowskiego 19c/1, 81-376 Gdynia,
4. Besim Group Sp. z o. o. , ul. Zajączka 15, 00-351 Warszawa
5. a/a

STAROSTA ŚWIECKI
Stwierdzam, że niniejsza decyzja stała się
ostateczna dnia 17.10.2023 r.
i podlega wykonaniu **INSPEKTOR**
Podpis Grzegorz Parkitny

Świecie, dnia 12 września 2023 r.
(miejscowość i data)

STAROSTA ŚWIECKI

(oznaczenie organu wydającego decyzję)
BOŚ.6740.1.O.1349.2023
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR 384 / 2023

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 zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 31 lipca 2023 r.

Vesna Resorts Tleń Sp. z o.o.
reprezentowana przez Pełnomocnika
Pana Janusza Mączewskiego
ul. Podskarbińska 8B/26
03-833 Warszawa

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielam pozwolenia na budowę
dla:**

Vesna Resorts Tleń Sp. z o.o.
ul. Zajęcza 15
00-351 Warszawa

(Imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

**zespół sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych
wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą
z planowaną lokalizacją na terenie działek nr 138/3, 138/4
w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, jednostce ewidencyjnej Osie,
w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;**

projektant:

- **Janusz Mączewski** - uprawnienia budowlane nr W/13/2021 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń (nr ewidencyjny przynależności do izby samorządu zawodowego - MA-3421);

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, 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) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, ostemplowanym pieczęcią tutejszego Starostwa Powiatowego,
 - zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia,
 - należy zapewnić geodezyjne wytyczenie obiektu w terenie zgodnie z projektem budowlanym i wykonanie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej przez uprawnione jednostki geodezyjne,
 - przestrzegać warunki jednostek uzgadniających i opiniujących,
 - w przypadku natrafienia na obiekt archeologiczny w czasie prowadzenia prac ziemnych osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace i niezwłocznie powiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta);

- 2) czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:
- tymczasowe obiekty budowlane użytkowane w czasie realizacji inwestycji użytkować do dnia zgłoszenia zakończenia budowy;
- 3) terminy rozbiórki:
a) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania:
- ~~obiekty przewidziane do rozbiórki należy rozebrać do dnia zawiadomienia o zakończeniu budowy,~~
b) tymczasowych obiektów budowlanych:
- tymczasowe obiekty budowlane użytkowane podczas realizacji inwestycji rozebrać w terminie 7 dni od daty zgłoszenia zakończenia budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego;
- 4) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
a) funkcję kierownika budowy powierzyć osobie posiadającej uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności,
b) ~~funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego powierzyć osobie posiadającej uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności (art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane w związku z § ... rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego - Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554),~~
c) kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
- prowadzić dziennik budowy ~~lub rozbiórki,~~
- umieścić na budowie ~~lub rozbiórce,~~ w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (nie dotyczy do budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiektów liniowych);

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zmianami).

Obszar oddziaływania obiektu/-ów, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: **138/3, 138/4, 138/8** (obręb ewidencyjny - Wierzchy, jednostka ewidencyjna - Osie).

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 31 lipca 2023 r. Inwestor, reprezentowany przez Pełnomocnika, wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z zagospodarowaniem terenu w tym lokalizacją szamb na terenie działek nr 138/3, 138/4 w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, jednostce ewidencyjnej Osie. Do wniosku dołączono w formie elektronicznej: projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pełnomocnictwa oraz decyzję o warunkach zabudowy nr 28/23, znak ROŚBiGK.6730.11.2023 z dnia 7 czerwca 2023 r., wydaną przez Wójta Gminy Osie.

Stronami przedmiotowego postępowania administracyjnego uznano właścicieli działek o nr ewidencyjnych: 138/3, 138/4, na których realizowana będzie inwestycja oraz właścicieli działki nr 138/8 znajdującej się w obszarze oddziaływania obiektu ze względu na ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z lokalizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i koniecznością zachowania odległości, o których mowa w § 36 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 tekst jednolity).

Pismem znak BOŚ.6740.1.O.1349.2023 z dnia 24 sierpnia 2023 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania niniejszej decyzji, informując o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień oraz składania wniosków i zastrzeżeń.

Planowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, ponieważ nie została wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia

10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

Zgodnie z art. 96 ust. 1 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 2021 r. poz. 247 ze t.j.) rozważono, czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Teren objęty inwestycją znajduje się na obszarze Natura 2000 wyznaczonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133 ze zmianami) pod nazwą Bory Tucholskie (kod obszaru PLB220009). Standardowy formularz danych dla obszaru „Bory Tucholskie” zawiera informację o zagrożeniach wymieniając m.in.: presję turystyczną, zabudowę lotniskową, zabudowę rozproszoną, odpady, ścieki, zanieczyszczenia wód. Analizując charakterystykę ekologiczną przedsięwzięcia zawartą w projekcie budowlanym stwierdzono, że ww. zagrożenia nie występują, wobec czego przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Następnie zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, sprawdzono przedłożony projekt budowlany i nie stwierdzono naruszeń do przytoczonego artykułu.

Ze względu na fakt, że żadna ze stron nie wniosła w trakcie prowadzonego postępowania uwag i wniosków, a Inwestor spełnił wymagania zawarte w art. 35 ust 1 ustawy Prawo budowlane orzeczono jak w sentencji decyzji.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

Adnotacji dokonał inspektor Grzegorz Parkitny. *GP*



Z up. Starosty
Józef G. G. G.
Estatowy Członek Zarządu

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydawania decyzji)

Otrzymują:

1. Inwestor reprezentowany przez Pełnomocnika (projekt budowlany)
2. Strony wg wykazu
- ③ A/a - GP/GP (projekt budowlany) *GP*

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Świeciu (projekt budowlany)
2. Wójt Gminy Osie (referat budownictwa)
- ③ Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami

POUCZENIE:

1. Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego w Bydgoszczy, za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
2. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego). Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.
3. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata (art. 37 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
4. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się (art. 54 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
5. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych) XXVIII-XXX (art. 55 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).

Osoba prowadząca sprawę:
Grzegorz Parkitny tel. 52 56 83 146

STAROSTA ŚWIECKI

(nazwa i adres organu wydającego decyzję)

Rz 5698/24

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

BOŚ.6740.1.O.1119.2024

(nr rejestru wniosku o pozwolenie na budowę)

STAROSTA ŚWIECKI
Stwierdzam, że niniejsza decyzja stała się
ostateczna dnia 15.07.2024r
i podlega wykonaniu

INSPEKTOR
Podpis

Grzegorz Parkitny

Świecie, dnia 15 lipca 2024 r.

(miejscowość i data)

DECYZJA NR 310/2024

Na podstawie art. 40 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane Dz. U. z 2024 r. poz. 725 tekst jednolity) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 tekst jednolity) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3 lipca 2024 r.

VIBURNUM Sp. z o.o.

ul. Boya-Żeleńskiego 4/18
00-621 Warszawa

**przenoszę decyzję własną
nr 384/2023, znak BOŚ.6740.1.O.1349.2023 z dnia 12 września 2023 r.
zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę
obejmującą
zespół sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych
wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą
z planowaną lokalizacją na terenie działek nr 138/3, 138/4
w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, jednostce ewidencyjnej Osie;**

wydaną dla

Vesna Resorts Tleń Sp. z o.o.

ul. Zajęcza 15
00-351 Warszawa

na rzecz ww. Wnioskodawcy, tj.

VIBURNUM Sp. z o.o.

UZASADNIENIE

Dnia 3 lipca 2024 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek VIBURNUM Sp. z o.o. o przeniesienie decyzji Starosty Świeckiego nr 384/2023, znak BOŚ.6740.1.O.1349.2023 z dnia 12 września 2023 r. zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę obejmującą zespół sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą z planowaną lokalizacją na terenie działek nr 138/3, 138/4 w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, jednostce ewidencyjnej Osie, wydanej dla Vesna Resorts Tleń Sp. z o.o. na rzecz ww. Wnioskodawcy. Do wniosku dołączono: dziennik budowy, projekt budowlany w wersji elektronicznej, zgodę poprzedniego Inwestora na przeniesienie decyzji, oświadczenia strony przejmującej ww. decyzję: o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz o przyjęciu wszystkich warunków zawartych w ww. pozwoleniu na budowę.

Załączone do wniosku dokumenty w świetle art. 40 ustawy Prawo budowlane w całości spełniają wymagania jakie stawia ww. ustawa celem przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na rzecz innej osoby.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do **Wojewody Kujawsko-Pomorskiego w Bydgoszczy**, za pośrednictwem Starosty Świeckiego w terminie 14 dni od dnia 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (zob. art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego). Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.



z up: Starosty Świeckiego
Z: 66 Kierownika
Wydziału Budownictwa
i Ochrony Środowiska
Justyna Schmidt

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydawania decyzji)

Otrzymują:

1. VIBURNUM Sp. z o.o. (projekt budowlany)
2. Vesna Resorts Tleń Sp. z o.o.
3. A/a – GP/GP (projekt budowlany)

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Świeciu
2. Wójt Gminy Osie (referat budownictwa)

Osoba prowadząca sprawę:
Grzegorz Parkitny tel. 52 56 83 146

Stwierdzam, że niniejsza decyzja

stała się ostateczna dnia 15.07.2024r.
i podlega wykonaniu

Podpis

Osie, dnia 15.07.2024r.

ROŚBiGK.6730.11.2023

DECYZJA

Nr 46/2024

Urząd Gminy Osie
86-150 Osie
ul. Dworcowa 6
tel./fax (052) 33 29 540
NIP 559-18-99-034 • REGON 000547106

Na podstawie art. 63 ust. 5 w zw. z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t.j. z dnia 2023.05.23) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2023.775 t.j. z dnia 2023.04.25), na wniosek z dnia 08.07.2024r. (data wpływu 10.07.2024r.) , Viburnum Sp. z o. o. reprezentowanego przez Pana Krzysztofa Pawłowskiego, ul. Korzeniowskiego 19c/1, 81-376 Gdynia,

Wójt Gminy Osie

1. Przenosi na Viburnum Sp. z o. o., ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 4/18, 00-621 Warszawa decyzję Wójta Gminy Osie nr 28/23 z dnia 07.06.2023r., przeniesioną decyzją 32/2023 z dnia 04.07.2023r. przeniesioną decyzją 44/2024 z dnia 11.06.2024r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dziewięciu (9) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid. 138/4 i 138/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, gm. Osie,.
2. Z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna na Viburnum Sp. z o. o. przechodzą wszystkie prawa i obowiązki wynikające z decyzji opisanej w pkt 1.

UZASADNIENIE

Na wniosek Besim Group Sp. z o. o. , ul. Zajęcza 15, 00-351 Warszawa oraz Pani Jolanty Adamowicz zam. ul. Tysiąclecia 49/1, 86-300 Grudziądz reprezentowanych przez Pana Krzysztofa Pawłowskiego, ul. Korzeniowskiego 19c/1, 81-376 Gdynia, Wójt Gminy Osie wydał decyzję nr 28/23 w dniu 07.06.2023r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dziewięciu (9) budynków mieszkalnych jednorodzinnych , na działkach o nr ewid. 138/4 oraz 138/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, gm. Osie. W dniu 03.07.2023r., Vesna Resorts Tleń Sp. z o. o., ul. Zajęcza 15, 00-351 Warszawa, reprezentowanej przez Pana Krzysztofa Pawłowskiego, ul. Korzeniowskiego 19c/1, 81-376 Gdynia złożyli pisemny wniosek o przeniesienie powyższej decyzji. Do wniosku załączyli pisemną zgodę Besim Group Sp. z o. o. , ul. Zajęcza 15, 00-351 Warszawa oraz Pani Jolanty Adamowicz zam. ul. Tysiąclecia 49/1, 86-300 Grudziądz, oraz oświadczenie o przyjęciu wszystkich warunków wynikających z tej decyzji. Wnioskujący o decyzję otrzymał ją w dniu 04.07.2023r. nr decyzji 32/2023. W dniu 06.06.2024r. Besim Group Sp. z o. o., oraz Pani Jolanta Adamowicz ponownie złożyli wniosek o przeniesienie w/w decyzji z Vesna Resorts Tleń Sp. z o. o. wraz z kompletem dokumentów i otrzymali decyzję Wójta Gminy Osie nr 44/202 w dniu 11.06.2024r.,

Na wniosek Viburnum Sp. z o. o., ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 4/18, 00-621 Warszawa o przeniesienie decyzji Wójta Gminy Osie nr 44/2024 z dnia 11.06.2024r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dziewięciu (9) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid. 138/4 i 138/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Wierzchy, gm. Osie. Do wniosku załączyli pisemną zgodę Besim Group Sp. z o. o., oraz Pani Jolanta Adamowicz oraz oświadczenie o przyjęciu wszystkich warunków wynikających z tej decyzji.

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t.j. z dnia 2023.05.23) organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Wobec powyższych należało orzec jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Osie, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.



pieczęć okrągła

WÓJT
Michał Grabski

podpis

Otrzymują:

1. Viburnum Sp. z o. o., ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 4/18, 00-621 Warszawa
2. Pani Jolanta Adamowicz zam. ul. Tysiąclecia 49/1, 86-300 Grudziądz
3. Pan Krzysztof Pawłowski, ul. Korzeniowskiego 19c/1, 81-376 Gdynia,
4. Besim Group Sp. z o. o. , ul. Zajęcza 15, 00-351 Warszawa
5. a/a

