REZYDENCJA
OGRÓD SASKI

PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „REZYDENCJA OGRÓD SASKI" PRZY UL. JASNA 7 (II ETAP/BUD. C i D) W LUBLINIE

Załącznik nr 8 do Umowy Zobowiązującej – Prospekt Informacyjny

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 01 października 2026 roku

PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO REZYDENCJA OGRÓD SASKI II ETAP

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**Ogród Saski Project Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie KRS 0000437055	
Adres	**Adres siedziby:** Opolska 110, 31-323 Kraków **Adres biura sprzedaży:** ul. Wieniawska 7/107, 20-071 Lublin	
Nr NIP i REGON	(NIP) 6793085588	(REGON) 122686282
Nr telefonu	Telefon do siedziby spółki: (+48) 12 664 80 00 Telefon do biura sprzedaży: + 48 604 943 840	
Adres poczty elektronicznej	biuro.lublin@dunapolska.pl	
Nr faksu	Fax do siedziby spółki: (12) 664 80 01	
Adres strony internetowej dewelopera	www.dunapolskare.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Deweloper jako spółka projektowa, wchodząca w skład grupy kapitałowej DUNA POLSKA (dawniej MOTA-ENGIL), w trakcie realizacji niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego, posiłkuje się doświadczeniami pozostałych spółek projektowych wchodzących w skład grupy. Przykładowe przedsięwzięcia deweloperskie ukończone przez inne spółki projektowe z grupy DUNA POLSKA (dawniej MOTA-ENGIL): - Kraków, ul. Sołtysowska nr 12a, 12i, 12g, 12h, 12e, 12f, 12c, 12d i 12b ukończono 4 z 5 etapów budowy osiedla FAJNY DOM – deweloper: Sołtysowska Project Development Sp. z o.o. - Kraków, ul. Sikorki nr 10, 12, 14, 16, ukończono piąty z pięciu etapów budowy osiedla FAJNY DOM – deweloper: Sikorki Project Development Sp. z o.o. - Kraków, al. 29-listopada 39E i 39F, przedsięwzięcie deweloperskie VERMELO, deweloper: Mota-Engil Vermelo Sp. z o.o. - Łódź, ul. Płk J Kilińskiego nr: 121B i 121 C, 123 -przedsięwzięcie deweloperskie ILUMINO I, Ilumino II– deweloper: Kilińskiego Property Investment Sp. z o.o. - Łódź, ul. Senatorska 50-52, przedsięwzięcie deweloperskie Recanto I i Recanto II – deweloper Senatorska Project Development Sp. z o.o.

- Warszawa, ul. Cieszyńska 9, przedsięwzięcie deweloperski AVORE I, deweloper Bukowińska Project Development Sp. z o.o. - Warszawa, ul. Cieszyńska 7A, przedsięwzięcie deweloperskie AVORE II, deweloper Bukowińska Project Development Sp. z o.o. - Warszawa, ul. Jana Kazimierza 35, przedsięwzięcie deweloperskie YANA, deweloper Project Development 2 Sp. z o.o. - Warszawa, ul. Grodkowska 2 i 2A, przedsięwzięcie deweloperskie ESTEIO, deweloper „Grodkowska Project Development" sp. z o.o. - Wrocław, w południowej części dzielnicy Krzyki, na osiedlu Wojszyce, przy ul. Jarosława Iwaszkiewicza nr 20, 22, 24, 26 i 28, przedsięwzięcie deweloperskie o nazwie AMARELO, deweloper Grota-Roweckiego Project Development sp. z o.o. (obecnie La Scala Property Development sp. z o.o.), - Katowice, ul. Słoneczna 18, 20, przedsięwzięcie deweloperskiej „Słoneczne Tarasy – I Etap (budynek A i B)", deweloper Project Development 5 Sp. z o.o., - Katowice, ul. Słoneczna, przedsięwzięcie deweloperskiej „Słoneczne Tarasy – II Etap (budynek C)", deweloper Project Development 5 Sp. z o.o., - Warszawa, ul. Wiedeńskiej, przedsięwzięcie deweloperskie „Willanovia Park", deweloper Dzieci Warszawy Project Development Sp. z o.o., - Warszawa, ul. Antoniego Józefa Madalińskiego 1, przedsięwzięcie deweloperskie „LA SCALA", deweloper La Scala Property Development Sp. z o.o.;

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	**NIE**

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1]	Lublin, ulica Jasna 7, obręb ewidencyjny: 066301_1.0036, Śródmieście; Działka o numerze ewidencyjnym: **85/5**
Nr księgi wieczystej	**LU1I/00109663/7**
Istniejące obciążenia hipoteczne	BRAK WPISÓW

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

nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2]		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3]	Brak obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji wpływających na warunki życia, a w szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr 725/XXII/2026 Rady Miasta Lublin z dnia 28 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego miasta Lublin - Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	BRAK PLANU DECYZJA nr 210/20 Z DNIA 21.04.2020 O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY
	Miejscowy plan odbudowy	BRAK MIEJSCOWEGO PLANU ODBUDOWY
	Inne[4]	Teren inwestycji objęty jest ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A-153 stąd wszystkie prace przy zabytku wymagają uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz uzyskania jego pozwolenia. Teren inwestycji objęty jest ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/15-4a ujęte w gminnej ewidencji zabytków
	Przeznaczenie terenu	

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

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

[4] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) 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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego Przeznaczenie terenu Maksymalna intensywność zabudowy przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu Śródmiejska zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami i usługowa	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu. Budynek wielofunkcyjny (o funkcji usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m2, biurowej, mieszkalnej i wielorodzinnej) z garażem podziemnym, zagospodarowanie terenu, zjazdami i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Budynek wielofunkcyjny(o funkcji usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m2, biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym (o powierzchni mniejszej niż 5000 m2), zagospodarowaniem terenu, zjazdem i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi. Szerokość elewacji frontowej budynku (od ul. Jasnej) – do pełnej rozpiętości terenu inwestycji
	forma architektoniczna	Zaproponowana architektura w sposób szczególny odnosi się do istniejącego otoczenia, zarówno od strony formalnej, jak i w odniesieniu do istniejących w okolicy rozwiązań urbanistycznych. Projekt będący przedmiotem inwestycji stanowi część większego założenia zajmującego obszar pomiędzy ulicami Wieniawską, Jasną, Ewangelicką oraz Jana Karskiego. Ze względu na wielkość tego obszaru jedną z kluczowych decyzji projektowych było otwarcie całego obszaru i włączenie go

[5] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

		w strukturę istniejących ulic, przejść, pasaży. Docelowo całość stanowić ma aktywne, tętniące życiem miejsce, przyjazne zarówno mieszkańcom, jak i przechodniom.
	usytuowanie linii zabudowy	Obowiązująca linia zabudowy oznaczona kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji nr 210/20 z dnia 21.04.2020 o ustaleniu warunków zabudowy. Obowiązująca linia zabudowy od ulicy Jasnej wyznaczona została w nawiązaniu do budynków usytuowanych na działce nr 83, 84 i jako kontynuacja linii ustalonej dla działki sąsiedniej 85/4
	intensywność wykorzystania terenu	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek – max 90%, a udział powierzchni biologicznie czynnej - min 5%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A-153, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2018.2067 j.t.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2018.1202 j.t. ze zm.). Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/15-4a, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Nieruchomość nie jest wpisana na List Dóbr Kultury Współczesnej.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Jasnej (drogi kategorii gminnej) — pas drogowy (dz. nr 89/3), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, tj. min 0.5 mp/1 lokal mieszkalny i min. 1 mp/ 50m^2 powierzchni użytkowej usług. Należy przyjąć powierzchnię

		użytkową garaży i parkingów samochodowych mniejszą niż 5000m^2 Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zasilenie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników. Zabezpieczenia kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającym poszczególnych sieci
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	5% w stosunku do powierzchni działek
	nadziemna intensywność zabudowy	Współczynnik intensywności zabudowy = 4,95
	wysokość zabudowy	maksymalna wysokość nowej zabudowy: 24,5m (maks. do rzędnej 222,0 m n.p.m. od pkt D=197,5mn.p.m.) - uskokowanie schodkowe od strony wschodniej do rzędnej 213,7m n.p.m. – wysokość 16,2m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym m[6], zawarte w:	wydanych decyzjach o pozwoleniu na budowę (wybrane/istotne)	Wydana decyzja nr 156/26 z dn. 16.03.2026, budowa instalacji radiokomunikacyjnej BT12949 LUBLIN OKOPOWA na dachu - ul.Okopowa. Wydana decyzja nr 241/26 z dn. 17.04.2026, pozwolenie na budowę dot. zmiany sposobu użytkowania lokalu usługowego na lokal mieszkalny oraz przebudowa_ul. Peowiaków 4. Wydana decyzja nr 63/26 z dn. 09.02.2026, pozwolenie na budowę - przebudowa kanalizacji deszczowej i remont drogi ul. Staszica. Wydana decyzja nr 812/25 z dn. 24.10.2025 wniosek o pozwolenie na budowę - budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Zamojska 49 dla EDACH SP. Z O.O. SP. K. przy ul. Zamojskiej w Lublinie. Wydana decyzja nr 745/25 z dn. 01.10.2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę dla Jerzy Broszkiewicz BROSMED Centrum Zaopatrzenia Lecznictwa obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr B1 z usługami w parterze oraz dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, elementami małej architektury i towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi przy ul. Karmelickiej w Lublinie. Wydana decyzja nr 438/25 z dn. 24.06.2025 pozwolenie na budowę - przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku Pałacu Gubernialnego pl. Litewski 5 dla IMMOBILIA POLSKA II SP. Z O.O. przy pl. Litewskim w Lublinie.

[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.

		Wydana decyzja nr 356/25 z dn. 23.05.2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę dla AMB Development Bernecka, Mirecki Sp. k. (20-037 Lublin, al. Racławickie 8/33U) obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi, zewnętrznymi oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Czechowskiej w Lublinie. Wydana decyzja nr 17/25 z dn. 13.01.2025 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę dla HELVETIA CENTRUM Sp. z o.o. (20-538 Lublin, ul. Jutrzenki 3/70) obejmująca przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania budynku usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Karmelickiej w Lublinie. Wydana decyzja nr 730/24 z dn. 26.09.2024 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę dla LUK Jacek Wysokiński i Wspólnicy Sp. k. (20-848 Lublin, ul. Kompozytorów Polskich 5/1) obejmująca budowę budynku mieszkalno-usługowego wraz z instalacjami wewnętrznymi, zewnętrznymi oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Północnej w Lublinie. Wydana decyzja nr 663/24 z dn. 29.08.2024 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę dla KKL Sp. z o.o. (20-074 Lublin, ul. Spokojna 2 lok. 1/1) obejmująca budowę budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą oraz przebudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na działkach nr 13/2 przy ul. Karskiego; 14/2 przy ul. Spokojnej; 79/2 przy ul. Ewangelickiej. 80/3, 80/7 przy ul. Ewangelickiej 8a; 80/4 przy ul. Karskiego 2; 80/5 przy ul. Karskiego 2a w Lublinie. Wydana decyzja nr 436/23 z dn. 28.06.2023 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę dla Apartus Properties sp. z o.o. (01-592 Warszawa, ul. Słowackiego 5/13) obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Północnej w Lublinie. Wydana decyzja nr 61/22 z dn. 28.01.2022 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany oraz udzielająca pozwolenia na budowę dla Zielona 5A sp. k. (20-004 Lublin, ul. Narutowicza 11/2) obejmująca budowę budynku mieszkalno-usługowego wraz z instalacjami wewnętrznymi, zewnętrznymi oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Zielonej w Lublinie.
		Ponadto brak informacji dotyczących budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 89/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich

		Uchwała nr 223/VI/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - rejon Czechówka Śródmieście - CZĘŚĆ II Uchwała nr 1338/XLIV/2022 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w obszarach: A - część V oraz B i C - część VIII Uchwała nr 288/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIII oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III Uchwała nr 166/VI/2024 Rady Miasta Lublin z dnia 21 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - obszary przestrzeni publicznych - etap II Uchwała nr 201/VII/2024 Rady Miasta Lublin z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - Czechówka Śródmieście - część II w rejonie ulicy Czechowskiej Uchwała nr 39/III/2024 Rady Miasta Lublin z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – obszary przestrzeni publicznych – Ogród Saski
		Plan zagospodarowanie przestrzennego dostępny jest pod adresem: geoportal.lublin.eu/2d/
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji dotyczących budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu są podane do informacji publicznej i dostępne pod adresem: https://bip.lublin.eu/urzad-miasta-lublin/ogloszenia/obwieszczenia/
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji dotyczących budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze. Decyzje o uwarunkowaniach środowiskowych są podane do informacji publicznej i dostępne pod adresem: https://wykaz.ekoportal.pl/CardList.seam?urzad=Urz%C4%85d+Miasta+Lublin
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Na terenie województwa lubelskiego nie zostały ustanowione obszary ograniczonego użytkowania wynikające z niedotrzymania standardów akustycznych w analizowanym obszarze.

	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji dotyczących budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego są publicznie dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, bezpośredni link: https://wody.isok.gov.pl/hydroportal.html Hydroportal to publiczny portal dotyczący szeroko pojętej tematyki wodnej na terenie Polski. Umożliwia przeglądanie danych dotyczących ryzyka powodziowego
	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	Decyzje ustalające lokalizacje inwestycji celu publicznego oraz decyzje o zezwoleniu na realizacje inwestycji drogowej są zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Samorządu Miasta Lublin w zakładce: Urząd Miasta Lublin » Ogłoszenia » Obwieszczenia, bezpośredni link: https://bip.lublin.eu/urzad-miasta-lublin/ogloszenia/obwieszczenia/ Ponadto objaśniam, że informacja w zakresie decyzji ustalających lokalizacje inwestycji celu publicznego i decyzji o zezwoleniu na realizacje inwestycji drogowej jest także dostępna w Geoportalu Miejskim. W zakładce Strategia i planowanie » Geoportal istnieje możliwość ustalenia dla których działek wydane zostały decyzje i pozwolenia architektoniczne. W tym celu należy: • skorzystać z linka: Miejskiego GeoPortalu Systemu Informacji Przestrzennej Lublina
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej	Brak informacji na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego

	inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji na dzień sporządzenia Prospektu Informacyjnego
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	**TAK***	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	**TAK***	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~TAK*~~	**NIE***
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja **Prezydenta Miasta Lublin nr 1439/21 z dnia 23 grudnia 2021 roku, znak: AB-BW-III.6740.1.40.2021, która stała się ostateczna z dniem 21 stycznia 2022 roku,** zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego - część B i część B' z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową, wody użytkowej i gospodarczej, wodociągową przeciwpożarową, hydrantową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, wentylacji mechanicznej mieszkań, teletechniczną, elektryczną, przeciwpożarową oraz zjazdem do garażu, ciągami komunikacji	

	pieszej z elementami małej architektury oraz rozbiórką istniejącego budynku, likwidacją instalacji zewnętrznych: kanalizacji sanitarnej i ciepłowniczej - na działce nr ew.: 85/5 (obręb: 36, arkusz 4) oraz działce pasa drogowego nr ew. 89/3 (obręb: 36, arkusz 2) przy ulicy Jasnej 7 w Lublinie, kategoria obiektu - XIII, XVII. Pozwolenie na budowę zostało przeniesione na Dewelopera na podstawie decyzji z dnia 08 lutego 2022 roku, znak: AB-BW-III.6740.11.2022, o przeniesieniu decyzji wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin nr 1439/21 z dnia 23 grudnia 2021 roku, znak: AB-BW-III.6740.1.40.2021. Decyzja o przeniesieniu na Dewelopera pozwolenia na budowę stała się ostateczna i prawomocna w dniu 1 marca 2022 roku.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	**10.08.2024**	
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 prac budowlanych	termin rozpoczęcia – **08.04.2022 roku** planowany termin zakończenia – **ZAKOŃCZONE, pozwolenie na użytkowanie z dn.10.07.2024.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	**1 BUDYNEK** Przedsięwzięcie Deweloperskie polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego, jako część B i B' z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową wody użytkowej i gospodarczej, wodociągową przeciwpożarową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i

		klimatyzacji, wentylacji mechanicznej mieszkań, teletechnicznymi, elektrycznymi, przeciwpożarową oraz zjazdem do garażu, zagospodarowaniem terenu z ciągami komunikacji pieszej, zielenią towarzyszącą. Przy czym **cześć B**, to jest budynek o wstępnym numerze sprzedażowym C, przy ulicy Jasnej (dalej jako „**Budynek C**"), a **część B'**, to jest budynek o wstępnym numerze sprzedażowym D, przy ulicy Jasnej (dalej jako „**Budynek D**").
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego zostanie pomierzona w oparciu o zasady zawarte w normie **PN-ISO 9836:2015-12**. Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych: – pomiar w poziomie podłogi, – w stanie całkowicie wykończonym (tj. z uwzględnieniem wypraw tynkarskich), – powierzchnia określana w m² z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Do powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) nie wlicza się powierzchni pod stałymi ściankami, powierzchnię w przejściach drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w ścianach, a także powierzchni pomocniczych, tj. balkonów lub tarasów. Do powierzchni użytkowej lokalu wliczane są elementy nadające się do demontażu, takie jak: ścianki działowe (typu przepierzenia), rury, kanały. Szczegółowa treść normy **PN-ISO 9836:2015-12** jest dostępna w biurze sprzedaży do wglądu.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Kredyt bankowy: 53,3 **%** Wkład własny: 46,7 **%**	
	Kredyt bankowy w banku: Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7	Zgodnie z aktem wykonawczym do art. 49 ust. dewelop. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny Na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) zarządza się, co następuje:

[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.

		§ 1. Wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego: otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - wynosi **0,45%.**
	~~gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*~~	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Podstawowe prawne zasady funkcjonowania rachunku powierniczego: 1. (art 16 uoopn[8]) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 2 lub 4. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o której mowa w ust. 3, bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 pkt 2 lub 4, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. (art. 17 uoopn) 2. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych. W zakresie kontroli bank

[8] Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695).

	uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 3. Koszty kontroli, o której mowa powyżej ponosi Deweloper. Deweloper, w dniu 17 lipca 2024 roku z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ul. Łopuszańskiej 38D, KRS 0000305178 („*Bank*"), umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr MRP/052/07/2024/2, („*Umowa Rachunku Powierniczego*"), na podstawie której Bank zobowiązał się do otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 20 2490 0005 0000 4600 0017 2629 na rzecz Dewelopera („*Rachunek Powierniczy*") oraz rachunku pomocniczego służącego do przechowywania i przekazywania środków przeznaczonych na zapłatę składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („*Rachunek Pomocniczy MRP*"). Zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego środki nabywcy za lokal będą wpłacane na numer rachunku indywidualnego (unikalnego) utworzonego za pomocą generatora rachunków wirtualnych do usługi MPT, służącego nabywcy do dokonywania wpłat, w ramach rachunku powierniczego (dalej „*Rachunek Indywidualny*"). Rachunek Powierniczy służy wyłącznie do gromadzenia środków pieniężnych powierzonych Deweloperowi przez nabywców lokali Przedsięwzięcia, w celu dokonania zapłaty ceny nabycia prawa własności lokali mieszkalnych. Rachunek Powierniczy będzie zasilany wyłącznie poprzez wpłaty dokonywane przez nabywców lokali na wygenerowane, w ramach Rachunku Powierniczego, rachunki indywidualne wskazane w umowach deweloperskich albo umowach o przeniesienie własności nieruchomości oraz zawartej wraz z nimi umowy o budowę i przeniesienie własności lokalu użytkowego albo umowy o przeniesienie własności lokalu użytkowego, a także dla umowy zobowiązującej do zawarcia jednej z ww. umów, dotyczącej jednego lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego. Rozliczenie za nabywany lokal nastąpi poprzez Rachunek Powierniczy, który zostanie otwarty i prowadzony w Banku. Posiadacz Rachunku (Deweloper) zobowiązany jest do przekazania Bankowi informacji o wysokości stawki procentowej, według której wylicza wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny oraz regularnego zapewniania środków na Rachunku Pomocniczym MRP w celu przekazywania przez Bank na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny składki należnej od każdej wpłaty na Rachunek Indywidualny. Warunkiem wypłaty środków z Rachunku Powierniczego jest stwierdzenie przez Bank: zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego; stwierdzenie poprawnego i zgodnego z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego procentu zużycia środków finansowych na jego realizację; przekazania na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny składek wyliczonych od wszystkich wpłat zrealizowanych na Rachunek poprzez Rachunki Indywidualne na dzień poprzedzający wypłatę środków z Rachunku; akceptacji raportu Project Monitora stwierdzającego zakończenie danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, składanego przed wypłatą środków z Rachunku (warunek obowiązuje do czasu złożenia i akceptacji przez Bank raportu końcowego). Bank będzie realizował wypłaty z Rachunku Powierniczego, zgodnie z algorytmem opisanym w § 5 załącznika nr 1 do Umowy Rachunku Powierniczego. Bank będzie realizował wypłaty jedynie w oparciu o wcześniej zarejestrowane w Banku oraz ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego umowy deweloperskie albo umowy o przeniesienie własności nieruchomości oraz zawarte wraz z nimi umowy o budowę i przeniesienie własności lokalu użytkowego albo umowy o przeniesienie własności lokalu użytkowego. Bank dokona wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku po stwierdzeniu, że Posiadacz Rachunku spełnił

	wszystkie warunki wypłaty wynikające z Ustawy oraz z Umowy, w tym po weryfikacji i akceptacji przez Bank raportu Project Monitora. Po zakończeniu Przedsięwzięcia i po potwierdzeniu uzyskania prawomocnego/ostatecznego pozwolenia na użytkowanie oraz po dokonaniu przez nabywców, którzy nabyli nieruchomość, wszystkich wpłat związanych z nabyciem danej nieruchomości oraz po dokonaniu przez Bank wypłaty wszystkich środków zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, zostanie on zamknięty przez Bank. Bank, na pisemne żądanie Dewelopera oraz każdorazowo na pisemne żądanie każdego z Nabywców, przekaże informacje dotyczące wpłat, wypłat i zwrotów dokonywanych na Rachunku. Deweloper wyraża zgodę na przekazywanie informacji dotyczących zrealizowanych wpłat dokonywanych na Rachunek poprzez Rachunki Indywidualne oraz wypłat i zwrotów realizowanych z Rachunku na pisemne żądanie każdego Nabywcy, z zastrzeżeniem że Nabywca nie ma prawa do informacji o wpłatach i wypłatach z Rachunków Indywidualnych innych Nabywców. Bank wyda informację w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od daty złożenia wniosku na wzorze bankowym przez Nabywcę lub Dewelopera w Banku. Prawo do wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi. W przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank nie jest zobowiązany do dokonywania żadnych operacji na rzecz Dewelopera. Po wypowiedzeniu Umowy Rachunku Powierniczego, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 60 (sześćdziesiąt) dni kalendarzowych, przedstawić w Banku odpowiednie zaświadczenia z innego banku o prowadzonym mieszkaniowym rachunku powierniczym otwartym, zgodnym z Ustawą. Po otrzymaniu zaświadczenia o prowadzonym w innym banku Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym oraz złożonej przez Dewelopera dyspozycji wyksięgowania środków z Rachunku, Bank w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych przeleje środki na wskazany w zaświadczeniu numer rachunku. Koszty otwarcia, prowadzenia Rachunku Powierniczego oraz innych opłat należnych Bankowi z tego tytułu podane są w Umowie Rachunku Powierniczego i ponosi je Deweloper. Pozostałe szczegóły zasady funkcjonowania Rachunku Powierniczego, Rachunku Pomocniczego MRP i Rachunku Indywidualnego zawarte zostały w Umowie Rachunku Powierniczego oraz jej załącznikach, z którymi Nabywca ma prawo się zapoznać w biurze sprzedaży Dewelopera. (art. 7 uoopn) Po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Deweloper nadal zapewnia środek ochrony w postaci Rachunku Powierniczego. Deweloper jest obowiązany do posiadania Rachunku Powierniczego prowadzonego dla danego Przedsięwzięcia Deweloperskiego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego Przedsięwzięcia.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (zwany: "**Bankiem**")
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskieg	~~**ETAP 1: Zakup nieruchomości i rozpoczęcie budowy -25 %, do 08.04.2022 r.**~~ **WYKONANO**

o lub zadania inwestycyjnego	~~**ETAP 2: Rozbiórki, wykopy oraz konstrukcje żelbetowa do poziomu -2 wraz ze stropem nad kondygnacją – 16 %, do 31.10.2022 r.**~~ **WYKONANO** ~~• rozbiórki oraz usunięcie kolizji istniejących sieci~~ ~~• roboty ziemne wraz z zabezpieczeniem wykopu~~ ~~• izolacja pod płytą fundamentową~~ ~~• konstrukcje żelbetowa: płyta fundamentowa garażu; ściany, słupy, stropy bez przerw technologicznych, trzony windowe, klatki schodowe (poziom -2 wraz ze stropem nad kondygnacją)~~ ~~**ETAP 3: Konstrukcje żelbetowa od poziomu -1 do poziomu + 7 wraz ze stropem nad ostatnią kondygnacją – 17 %, do 31.08.2023 r.**~~ ~~• konstrukcje żelbetowa: ściany, słupy, stropy bez przerw technologicznych, trzony windowe, klatki schodowe (poziom -1 do poziomu +7 wraz ze stropem nad ostatnią kondygnacją)~~ ~~• roboty murowe (ściany pomiędzy lokalami i osłonowe) 30 %~~ **WYKONANO** ~~**ETAP 4: Stan surowy otwarty – 11 %, do 30.09.2023 r.**~~ ~~• roboty murowe (ściany pomiędzy lokalami i osłonowe) 100 %~~ ~~• instalacje wewnętrzne elektryczne 35 %~~ ~~• instalacje wewnętrzne sanitarne 35 %~~ ~~• stolarka okienna zewnętrzna 20 %~~ **WYKONANO** ~~**ETAP 5: Stan surowy zamknięty – 20%, do 31.01.2024 r.**~~ ~~• instalacje wewnętrzne elektryczne 85 %~~ ~~• instalacje wewnętrzne sanitarne 85 %~~ ~~• stolarka okienna zewnętrzna 100 %~~ ~~• wykończenie powierzchni wspólnych 75 %~~ ~~• tynki i wylewki 90 %~~ **WYKONANO** ~~**ETAP 6: Stan deweloperski wykończony – 11%, do 31.07.2024r.**~~ ~~• instalacje wewnętrzne elektryczne 100 %~~ ~~• instalacje wewnętrzne sanitarne 100 %~~ ~~• wykończenie powierzchni wspólnych 100 %~~ ~~• tynki i wylewki 100 %~~ ~~• zagospodarowanie terenu~~ ~~• uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie~~ **WYKONANO**
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak waloryzacji i jej mechanizmów w umowie zobowiązującej.
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	Szczegółowe zasady odstąpienia od Umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności zostały opisane w **§ 7** **§ 7.** **(Prawo odstąpienia, rozwiązanie Umowy, kary umowne, rachunek)** **7.1.** Strony oświadczają, że niezależnie od innych przypadków określonych w Umowie, na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: ----------

pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	**1)** jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy, ---------- **2)** jeżeli informacje zawarte w umowie zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, tj. za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem Umowy, ujętych w treści Umowy, na które Nabywca wyraził zgodę, ---------- **3)** jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, 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 załącznikach do niego, ---------- **4)** jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy,---------- **5)** jeżeli Prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, --- **6)** w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami związanymi, w terminie określonym w niniejszej Umowie, ------- **7)** w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej; ---------- **8)** w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy deweloperskiej;---------- **9)** w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; ---------- **10)** w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;---------- **11)** w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; ---------- **12)** jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe. ---------- **7.2.** Strony oświadczają, że w przypadkach, o których mowa w ust. 1 w pkt od 1) do 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie **30 (trzydziestu) dni** od dnia jej zawarcia.---------- **7.3.** W przypadku o którym mowa w ust.1 pkt 6) powyżej przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy przeniesienia własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. ---------- **7.4.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i

przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej. ----------

7.5. W przypadku, o którym mowa ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni, od dnia jej zawarcia.-

7.6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej. -------

7.7. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie na rzecz Spółki Ceny Przedmiotu Umowy, w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot **w terminie 30 (trzydziestu) dni** od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. ---------

7.8. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy również w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru lub podpisania aktu notarialnego dokumentującego Umowę Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej **60 (sześćdziesięciu) dni**, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. ----------

7.9. Stosownie do art. 35 w związku z art. 36 Ustawy Deweloperskiej, Strony wskazują przypadek odstąpienia od Umowy, inny niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, a mianowicie w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa do podwyższenia Ceny, o którym mowa w § 4 ust. 4 pkt 1) Umowy, na skutek zmiany stawki na wyższą lub podwyższenia stawki podatku VAT właściwej dla Przedmiotu Umowy – Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy **w terminie 30 (trzydziestu) dni** od dnia doręczenia mu przez Dewelopera wezwania do zapłaty, o którym mowa w § 4. ust. 4 pkt 1). ----------

7.10. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych ust. 7 i 8 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, o którym mowa powyżej. Wzór oświadczenia Nabywcy, o którym mowa powyżej stanowi **Załącznik** do Umowy obejmujący wzór oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy wraz z oświadczeniem o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Przedmiotu Umowy z podpisem notarialnie poświadczonym. ----------

7.11. Niezależnie od powyższego Nabywca bezpośrednio po zawarciu niniejszej Umowy zobowiązuje się wręczyć Pełnomocnikowi oświadczenie Nabywcy z podpisem notarialnie poświadczonym o zgodzie na wykreślenie roszczeń z niniejszej Umowy w sytuacji wykonania prawa odstąpienia przez Dewelopera, przy czym Deweloper będzie uprawniony do złożenia wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie tych roszczeń na podstawie powyższej zgody, wyłącznie w sytuacji wykonania prawa odstąpienia przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy. ----------

7.12. W przypadku wygaśnięcia Umowy w związku z wykonaniem przez którąkolwiek ze stron prawa odstąpienia, zwrot przez Dewelopera środków wypłaconych Deweloperowi przez bank w związku z realizacją niniejszej Umowy wpłaconych przez Nabywcę tytułem Ceny oraz zwrot innych świadczeń pieniężnych wynikających z umowy, w szczególności kar umownych, nastąpi **w terminie 30 (trzydziestu) dni** od dnia wygaśnięcia Umowy, z zastrzeżeniem postanowień wynikających z Umowy

	Rachunku Powierniczego.----------

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

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

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

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;:

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za kres ostatniego roku,

b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu

9) dokumentem potwierdzającym:

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

mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Alior Bank 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 Alior Bank S.A.,

– w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

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

– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

- Alior Bank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:

- Alior – znak słowny
- Alior Bank – znak graficzny
- Alior Faktor – znak słowny
- eFX Trader – znak słowny
- Alior Leasing – znak graficzny
- Alior Bank. Wyższa Kultura. Bank Nowości – znak słowny
- Alior Bank. Bank Przedsiębiorczości – znak słowny
- RBL_ - znak słowny
- Alior TFI – znak graficzny
- Alior Pay – znaki graficzne
- Stylizowana litera „a" – znak graficzny

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

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

Każda osoba zainteresowana zawarciem z Deweloperem umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego, ma prawo do zapoznania się w Biurze Sprzedaży z:
a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
b) aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego;
c) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
d) sprawozdaniem finansowym Ogród Saski Project Development Sp. z o.o. za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem finansowym spółki dominującej za ostatnie dwa lata;
e) projektem budowlanym;
f) kopią umowy o prowadzenie rachunku powierniczego.

Zgodnie z § 1.1 umowy zobowiązującej (opis Nieruchomości Sąsiedniej i Działek Sąsiednich):
Deweloper jest również jest właścicielem nieruchomości położonej w Lublinie - gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie (Obręb ewidencyjny: 066301_1.0036, Śródmieście): ulica Jasna 7a, ulica Wieniawska 5, 7, 9, składającej się z działek gruntu w innych terenach zabudowanych - Bi, łącznego obszaru 0,2270 ha, oznaczonych w ewidencji gruntów, jako działki o numerze ewidencyjnym: **85/4, 87/1, 87/2 i 88**, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę wieczystą nr **LU1I/00164712/9**, dalej jako „**Nieruchomość Sąsiednia**". Na Nieruchomości Sąsiedniej, Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie - I etap, polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego - część A i część A' z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową wody użytkowej i gospodarczej, wodociągową przeciwpożarową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, wentylacji mechanicznej mieszkań, teletechnicznymi, elektrycznymi, przeciwpożarową oraz zjazdem do garażu, zagospodarowaniem terenu z ciągami komunikacji pieszej, zielenią towarzyszącą oraz rozbiórkę istniejących budynków, likwidację instalacji zewnętrznych: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i ciepłowniczej, kategoria obiektu - XIII, XVII, przy czym część A została wstępnie oznaczona numerem sprzedażowym jako budynek A, a część A' jako budynek B - dalej jako „**Przedsięwzięcie Deweloperskie Rezydencja Ogród Saski – I Etap**".

Po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego Rezydencja Ogród Saski – I Etap, wybudowane budynki (A i B), mogą być docelowo funkcjonalnie i organizacyjnie powiązane oraz skomunikowane poprzez teren Budynków (C i D), a nadto budynki (A i C oraz B i D) w ramach przedsięwzięć będą przylegać do siebie w części nadziemnej i podziemnej, nad lokalami usługowymi pomiędzy Budynkiem A a budynkiem C znajdować się będzie pasaż zielony (o wymiarach około 375 metrów kwadratowych, na którym posadzone zostaną [drzewa, krzewy, pnącza, byliny i trawy ozdobne]), nie będą od siebie odgrodzone, będą korzystać ze swoich terenów w zakresie komunikacji, ochrony przeciwpożarowej (droga przeciwpożarowa). Ponadto, przedsięwzięcia te będą posiadały zależności w zakresie przyłączy i sieci (w tym wodnych, kanalizacyjnych bytowych i deszczowych, teletechnicznych, elektrycznych, monitoringu) - mogą korzystać ze wspólnych przyłączy i sieci aczkolwiek w takiej sytuacji będą osobno rozliczały zużycia.

Przedsięwzięcie Deweloperskie Rezydencja Ogród Saski – I Etap oraz Przedsięwzięcie Deweloperskie Rezydencja Ogród Saski – II Etap będą docelowo tworzyć dwie odrębne wspólnoty mieszkaniowe, a ich budowa nie zakończy się w tym samym czasie, a nadto mogą mieć wspólną ochronę i system monitoringu.

Na działkach sąsiednich, to jest na działkach nr: **80/3, 80/4, 80/5** oraz **80/7** (dalej „**Działki Sąsiednie**") planowana jest przez właściciela tych działek realizacja budowy innego przedsięwzięcia deweloperskiego i w związku z powyższym, mogą być prowadzone roboty budowlane związane z jego realizacją. Po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego Rezydencja Ogród Saski – I Etap oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego Rezydencja Ogród Saski – II Etap, wybudowane w ramach tych przedsięwzięć budynki (A, B, C i D), mogą być docelowo funkcjonalnie i organizacyjnie powiązane oraz skomunikowane z Działkami Sąsiednimi, poprzez teren tych budynków (A, B, C i D), wobec czego mogą zostać ustanowione dodatkowe służebności na Nieruchomości i Nieruchomości Sąsiedniej, co wiąże się z ograniczeniami w

korzystaniu z części Nieruchomości i Nieruchomości Sąsiedniej oraz koniecznością partycypowania w kosztach utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności oraz innych elementów przeznaczonych do wspólnego korzystania, czy to zgodnie z treścią ustanawianych służebności, czy na podstawie odrębnych porozumień.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**[...]**
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	**[...]**
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	**[...]**
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	**[...]**

oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
Określenie położenia oraz Liczba kondygnacji 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	**10** kondygnacji (w tym **8** kondygnacji naziemnych i **2** kondygnacje podziemne)
	technologia wykonania	Budynek zaprojektowano w konstrukcji monolitycznej żelbetowej o układzie płytowo-słupowym wraz z monolitycznymi ścianami zewnętrznymi w części podziemnej, W części naziemnej lokalnie występują ściany nośne. - płyta fundamentowa żelbetowa posadowiona bezpośrednio na podłożu gruntowym - stropy zaprojektowano jako żelbetowe w układzie ryglowym - klatki schodowe i szachy windowe zaprojektowano jak żelbetowe monolityczne - ściany zewnętrzne żelbetowe lub murowane - ściany wewnętrzne żelbetowe lub murowane - ciągi pieszo-jezdne z kostki lub płyt betonowych
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Szczegóły w zakresie wykończenia - **zgodnie z załącznikiem do umowy zobowiązującej.**
	liczba lokali w budynku	**W Budynku C:** **116** - lokali mieszkalnych, **3 -** lokal niemieszkalny (usługowy), **20 -** komórek lokatorskich; **W Budynku D:** **55 -** lokali mieszkalnych, **1 -** lokale niemieszkalne (usługowe), **5 -** komórek lokatorskich; (łącznie dalej zwane „**Budynkami**") Pod Budynkami, na pierwszej kondygnacji podziemnej oraz na drugiej kondygnacji podziemnej, znajdować się będzie garaż wielostanowiskowy dla samochodów osobowych „**Lokal Garażowy**" z wjazdem pod Budynkiem D.
	liczba miejsc garażowych i postojowych oraz komórek lokatorskich i boksów rowerowych, znajdujących się w lokalach garażowych (Budynku C), a także zewnętrznych miejsc postojowych	**W Lokalu Garażowym położonym na kondygnacji podziemnej -1 (w umowie deweloperskiej określony jako „Garaż CD -1") znajdować się będzie:** **56 – łącznie** miejsc postojowych, **w tym:** **49 -** pojedynczych miejsc postojowych, **2 -** pojedyncze miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, **5 -** miejsc postojowych rodzinnych podwójnych (zależnych), **2 –** komórki lokatorskie, **12 –** miejsc na rower,

		4 – miejsc na motor, **19 –** komórek lokatorskich dawniej boksów garażowych, a także: pomieszczenia teletechniczne, separator, pomieszczenie ogólne (rowerownia/wózkownia); **W Lokalu Garażowym położonym na kondygnacji podziemnej -2 (w umowie deweloperskiej określony jako „Garaż CD -2") znajdować się będzie:** **53 – łącznie** miejsc postojowych, **w tym:** **45 -** pojedynczych miejsc postojowych, **3 -** pojedynczych miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, **5 -** miejsc postojowych rodzinnych podwójnych (zależnych), **7 –** komórek lokatorskich, **12 –** miejsc na rower, **7 –** miejsc na motor, **20 –** komórek lokatorskich dawnie boksy garażowe, a także: pomieszczenia teletechniczne, separator, pomieszczenie ogólne (rowerownia/wózkownia);
	dostępne media w budynku	- instalacja elektryczna, - sieć ciepłownicza C.O. - przyłącze telekomunikacyjne, - przyłącze: wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
	dostęp do drogi publicznej	ulica Jasna (droga gminna) w Lublinie
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny _____ usytuowany jest na _____ kondygnacji budynku.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia i układ pomieszczeń wg **załącznika** do niniejszego prospektu pt. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu wraz z podaniem powierzchni i układu pomieszczeń. Szczegóły w zakresie wykończenia - zgodnie z **załącznikiem** do umowy zobowiązującej pt. zakres i standard prac wykończeniowych Budynku, Lokalu, Garażu oraz innych części Nieruchomości wspólnej.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	**18.07.2024**	
Data ustanowienia odrębnej		

własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

……

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r.o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu 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).

(komparycja)

UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA DO USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU

(zwana dalej także „Umową")

ORAZ

UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA DO PRZENIESIENIA UDZIAŁU WE WŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO

w trybie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku

– o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 695)

§ 1.

Oświadczenia Dewelopera

1.1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: ----------

Deweloper jest właścicielem złożonej nieruchomości lokalowej oraz współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie (obręb ewidencyjny: 066301_1.0036, Śródmieście), ulica Jasna nr 7, obszarze 0,2179 ha (dwa tysiące sto siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem **85/5** (osiemdziesiąt pięć łamane przez pięć), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę wieczystą nr **LU1I/00109663/7** („**Nieruchomość**"), ----------

1) w dziale **I-Sp** powołanej księgi wieczystej wpisane są:----------

a) uprawnienie wynikające z ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieoznaczony **służebności gruntowej** obciążającej nieruchomość gruntową objętą księgą wieczystą nr LU1I/00164712/9, polegającej na: ----------

- prawie dostępu do ścian i fundamentów wybudowanego na nieruchomości budynku, które przylegają do Budynku wybudowanego na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr LU1I/00109663/7,----------

- prawie nieograniczonego w czasie przechodu przez nieruchomość (tj. działkę nr 85/4, 87/1, 87/2 i 88) w pasie gruntu tej obciążonej nieruchomości przeznaczonym na ogólnodostępną komunikację, zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2024 sporządzonego przez Rafała Andrzeja Pyziaka notariusza w Lublinie, za Rep. A nr 2803/2024, obejmującym Szkic obszarów ogólnodostępnej komunikacji, z zastrzeżeniem przestrzegania zakazu odgradzania tej części nieruchomości oraz zakazu przejazdu i postoju w tym pasie gruntu, a także obowiązku współuczestnictwa w ponoszeniu wspólnie ze wspólnotą mieszkaniową ewentualnych kosztów utrzymania, naprawy, modernizacji, przebudowy tej obciążonej części nieruchomości, w sposób i na zasadach, jakie zostaną określone w odrębnym pisemnym porozumieniu, jakie zostanie zawarte pomiędzy wspólnotą mieszkaniową na nieruchomości obciążonej a Wspólnotą mieszkaniową na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr LU1I/00109663/7, ----------

- prawie prowadzenia prac budowlanych, remontowych i modernizacyjnych na terenie nieruchomości obciążonej, z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego na koszt uprawnionego do nieruchomości władnącej, o ile prowadzenie takich prac okaże się niezbędne bądź celowe dla zapewnienia funkcjonowania budynku zrealizowanego w ramach etapu I lub II danego przedsięwzięcia deweloperskiego;----------

- prawie podłączenia budynku zrealizowanego na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr LU1I/00109663/7 (nieruchomości władnącej) do istniejących na nieruchomości (nieruchomości obciążonej) instalacji i przyłączy, w tym korzystania i rozbudowy tych instalacji i urządzeń: kanalizacyjnych, sanitarnych, deszczowych, wodociągowych, elektrycznych i

teletechnicznych (w tym satelitarnych), ciepłej wody, centralnego ogrzewania oraz prawie przeciągnięcia przyłączy i instalacji w zakresie niezbędnym i koniecznym dla potrzeb budynku wybudowanego na nieruchomości władnącej,----------

służebność niniejsza stanowi prawo do dysponowania nieruchomością obciążoną na cele budowlane oraz zgodę na wejście na teren Nieruchomości celem realizacji prac potrzebnych do korzystania z uprawnień nadanych mocą tej służebności; ----------

b) uprawnienie wynikające z ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieoznaczony **służebności** obciążającej nieruchomość lokalową, stanowiącą Garaż Wielostanowiskowy, położoną w Lublinie przy ulicy Wieniawskiej 7, objętą księgą wieczystą nr LU1I/00379049/0, polegającej na: ----------

prawie korzystania z pomieszczeń i innych powierzchni znajdujących się w tym lokalu garażowym celem umieszczenia, podpięcia i rozbudowy instalacji, sieci oraz przyłączy mediów służących nieruchomości uprawnionej, z zastrzeżeniem, iż miejsce umieszczenia urządzeń wskazywać będzie deweloper, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości wspólnej - zarządca względnie zarząd wspólnoty mieszkaniowej, zaś umieszczenie to nie może dotyczyć powierzchni/pomieszczeń oddanych wcześniej do wyłącznego korzystania nabywcom udziałów w tym lokalu garażowym; ----------

c) uprawnienie wynikające z ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieoznaczony **służebności** obciążającej nieruchomość lokalową, stanowiącą Garaż Wielostanowiskowy, położoną w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, objętej księgą wieczystą nr LU1I/00380573/2, polegającej na: ----------

prawie przechodu i przejazdu przez ten lokal garażowy - ciągami komunikacyjnymi z prawem dostępu do: rowerowni (zlokalizowanych na poziomie -1 i -2), studzienki schładzającej (na potrzeby obsługi dostępu do sieci cieplnej), separatora, hydroforni, pomieszczenia kablowni oraz rampy zjazdowej między poziomami parkingu, i innych pomieszczeń technicznych służących do obsługi Budynku, a usytuowanych w tym lokalu garażowym; prawie korzystania z pomieszczeń i innych powierzchni znajdujących się w tym lokalu garażowym celem umieszczenia, podpięcia i rozbudowy instalacji, sieci oraz przyłączy mediów służących Nieruchomości wspólnej, z zastrzeżeniem, iż miejsce umieszczenia urządzeń wskazywać będzie Deweloper, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z Nieruchomości wspólnej – Zarządca względnie Zarząd Wspólnoty mieszkaniowej, zaś umieszczenie to nie może dotyczyć powierzchni/pomieszczeń oddanych wcześniej do wyłącznego korzystania nabywcom udziałów w tym lokalu garażowym; --

2) **w dziale II** powołanej księgi wieczystej wpisane jest prawo własności na rzecz Dewelopera, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 grudnia 2021 roku, sporządzonej przez Andrzeja Sławomira Kubicza notariusza w Lublinie, za Rep. A nr 1841/2021;----------

3) **w dziale III** powołanej księgi wieczystej wpisane są roszczenia i wzmianki o wnioskach, wynikające z zawartych przez dewelopera umów deweloperskich, umów zobowiązujących do ustanowienia odrębnej własności lokalu i umów przedwstępnych sprzedaży – nie dotyczące przedmiotu niniejszej umowy oraz następujące ograniczone prawa rzeczowe: ----------

a) służebność przesyłu, ustanowiona na rzecz Lubelskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie polegająca na budowie, pozostawieniu, możliwości rozbudowy i nieograniczonym dostępie LPEC S.A. do sieci i przyłączy ciepłowniczych zlokalizowanych na działce nr 85/5, w celu ich konserwacji, przeglądu, naprawy, bądź wymiany oraz powstrzymaniu się od nasadzania drzew i krzewów, a także budowania obiektów małej architektury na trasie przyłączy oraz sieci ciepłowniczej i w miejscach utrudniających dostęp do nich, przy czym uprawniony z tytułu służebności przesyłu zobowiązany jest każdorazowo, po dokonaniu wymienionych wyżej czynności i prac, do przywrócenia stanu poprzedniego w terminie 14 dni licząc od dnia zakończenia prowadzonych robót; ----------

b) prawo użytkowania pomieszczeń węzłów cieplnych zlokalizowanych na działce nr 85/5, ustanowione na rzecz Lubelskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, polegające na nieograniczonym dostępie LPEC S.A. do urządzeń węzłów cieplnych - w celu ich konserwacji, przeglądu, naprawy bądź wymiany, przy czym uprawniony z tytułu prawa

użytkowania zobowiązany jest każdorazowo, po dokonaniu wymienionych wyżej czynności i prac, do przywrócenia stanu poprzedniego w terminie 14 dni licząc od dnia zakończenia prowadzonych robót; ----------

c) ustanowiona nieodpłatnie, na czas nieoznaczony **służebność gruntowa**, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie (obręb ewidencyjny: 066301_1.0036, Śródmieście), ulica Jasna nr 5, obszarze 0,0568 ha, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 84, objętej księgą wieczystą nr LU1I/00001834/0, polegająca na umieszczeniu w obrębie nieruchomości obciążonej przewodów wentylacyjnych służących do obsługi budynku wzniesionego na nieruchomości władnącej oraz prawie dostępu do tych przewodów wentylacyjnych (zaznaczonych na Szkicu przebiegu wentylacji budynku ul. Jasna 5 w Lublinie, stanowiącym załącznik do niniejszego aktu notarialnego), w celu wykonania niezbędnych: przeglądów technicznych, kontroli, pomiarów, napraw, wymiany, usuwania awarii i jej skutków, konserwacji i korzystania z nich w zakresie niezbędnym i koniecznym dla potrzeb budynku na nieruchomości władnącej, z wyłączeniem zabudowy i modyfikacji tej instalacji (przewodów) wentylacyjnych oraz z zastrzeżeniem, że właściciele nieruchomości obciążonej zobowiązani będą do utrzymywania w należytym stanie tych przewodów wentylacyjnych; ----------

d) ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony **służebność gruntowa**, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr LU1I/00164712/9 (tj. działki o numerze ewidencyjnym: 87/1, 87/2, 88 i 85/4) jako nieruchomości władnącej, polegająca na: -------

- prawie dostępu do ścian i fundamentów wybudowanego na nieruchomości budynku, które przylegają do Budynku wybudowanego na Nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr LU1I/00164712/9, ----------

- prawie nieograniczonego w czasie przechodu przez nieruchomość (tj. działkę nr 85/5) w pasie gruntu tej obciążonej nieruchomości przeznaczonym na ogólnodostępną komunikację, zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2024 sporządzonego przez Rafała Andrzeja Pyziaka notariusza w Lublinie, za Rep. A nr 2803/2024, obejmującym Szkic obszarów ogólnodostępnej komunikacji, z zastrzeżeniem przestrzegania zakazu odgradzania tej części nieruchomości oraz zakazu przejazdu i postoju w tym pasie gruntu, a także obowiązku współuczestnictwa w ponoszeniu wspólnie ze wspólnotą mieszkaniową ewentualnych kosztów utrzymania, naprawy, modernizacji, przebudowy tej obciążonej części nieruchomości, w sposób i na zasadach, jakie zostaną określone w odrębnym pisemnym porozumieniu, jakie zostanie zawarte pomiędzy wspólnotą mieszkaniową na nieruchomości obciążonej a Wspólnotą mieszkaniową na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr LU1I/00164712/9, ----------

- prawie prowadzenia prac budowlanych, remontowych i modernizacyjnych na terenie nieruchomości obciążonej, z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego na koszt uprawnionego do nieruchomości władnącej, o ile prowadzenie takich prac okaże się niezbędne bądź celowe dla zapewnienia funkcjonowania budynku zrealizowanego w ramach etapu I lub II danego przedsięwzięcia deweloperskiego; ----------

- prawie podłączenia budynku zrealizowanego na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr LU1I/00164712/9 (nieruchomości władnącej) do istniejących na Nieruchomości (nieruchomości obciążonej) instalacji i przyłączy, w tym korzystania i rozbudowy tych instalacji i urządzeń: kanalizacyjnych, sanitarnych, deszczowych, wodociągowych, elektrycznych i teletechnicznych (w tym satelitarnych), ciepłej wody, centralnego ogrzewania oraz prawie przeciągnięcia przyłączy i instalacji w zakresie niezbędnym i koniecznym dla potrzeb budynku wybudowanego na nieruchomości władnącej, ----------

służebność niniejsza stanowi prawo do dysponowania nieruchomością obciążoną na cele budowlane oraz zgodę na wejście na teren Nieruchomości celem realizacji prac potrzebnych do korzystania z uprawnień nadanych mocą tej służebności; ----------

e) ustanowiona odpłatnie (za jednorazowym wynagrodzeniem), na czas nieoznaczony na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie, o obszarze 0,0650 ha,

składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami 80/3, 80/7 oraz 14/2, objętej księgą wieczystą nr LU1I/00253614/3, **służebność gruntowa**, polegająca na prawie nieograniczonego w czasie przejścia i przechodu, przez działkę (nr: 85/5 obręb ewidencyjny: 066301_1.0036, Śródmieście) stanowiącą nieruchomość obciążoną po zorganizowanych na powyższej działce ciągach komunikacyjnych, do ul. Wieniawskiej oraz do ul. Jasnej, zgodnie z przebiegiem zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2024 roku sporządzonego przez Rafała Andrzeja Pyziaka notariusza w Lublinie, za Rep. A nr 2803/2024, z zastrzeżeniem przestrzegania zakazu odgradzania tej części nieruchomości, przy czym, każdoczesny właściciel nieruchomości władnącej zobowiązany jest do partycypowania w kosztach utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności oraz innych elementów przeznaczonych do wspólnego korzystania zgodnie z treścią ustanawianych służebności; ----------

f) ustanowiona odpłatnie (za jednorazowym wynagrodzeniem), na czas nieoznaczony na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie, o obszarze 0,0870 ha, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami: 80/4 oraz 13/2, objętej księgą wieczystą nr LU1I/00109468/0, **służebność gruntowa**, polegająca na prawie nieograniczonego w czasie przejścia i przechodu, przez działkę (nr: 85/5 obręb ewidencyjny: 066301_1.0036, Śródmieście) stanowiącą nieruchomość obciążoną po zorganizowanych na powyższej działce ciągach komunikacyjnych, do ul. Wieniawskiej oraz do ul. Jasnej, zgodnie z przebiegiem zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2024 roku sporządzonego przez Rafała Andrzeja Pyziaka notariusza w Lublinie, za Rep. A nr 2803/2024, z zastrzeżeniem przestrzegania zakazu odgradzania tej części nieruchomości, przy czym, każdoczesny właściciel nieruchomości władnącej zobowiązany jest do partycypowania w kosztach utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności oraz innych elementów przeznaczonych do wspólnego korzystania zgodnie z treścią ustanawianych służebności; ----------

g) ustanowiona odpłatnie (za jednorazowym wynagrodzeniem), na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie, o obszarze 0,0839 ha, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 80/5, objętej księgą wieczystą nr LU1I/00251174/2, **służebność gruntowa**, polegająca na prawie nieograniczonego w czasie przejścia i przechodu, przez działkę (nr: 85/5 obręb ewidencyjny: 066301_1.0036, Śródmieście) stanowiącą nieruchomość obciążoną po zorganizowanych na powyższej działce ciągach komunikacyjnych, do ul. Wieniawskiej oraz do ul. Jasnej, zgodnie z przebiegiem zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2024 roku sporządzonego przez Rafała Andrzeja Pyziaka notariusza w Lublinie, za Rep. A nr 2803/2024, z zastrzeżeniem przestrzegania zakazu odgradzania tej części nieruchomości, przy czym, każdoczesny właściciel nieruchomości władnącej zobowiązany jest do partycypowania w kosztach utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności oraz innych elementów przeznaczonych do wspólnego korzystania zgodnie z treścią ustanawianych służebności; ----------

h) ustanowiona odpłatnie (za jednorazowym wynagrodzeniem), na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie, o obszarze 0,0002 ha, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 79/2, objętej księgą wieczystą nr LU1I/00371605/0, **służebność gruntowa**, polegająca na prawie nieograniczonego w czasie przejścia i przechodu, przez działkę (nr: 85/5 obręb ewidencyjny: 066301_1.0036, Śródmieście) stanowiącą nieruchomość obciążoną po zorganizowanych na powyższej działce ciągach komunikacyjnych, do ul. Wieniawskiej oraz do ul. Jasnej, zgodnie z przebiegiem zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2024 roku sporządzonego przez Rafała Andrzeja Pyziaka notariusza w Lublinie, za Rep. A nr 2803/2024, z zastrzeżeniem przestrzegania zakazu odgradzania tej części nieruchomości, przy czym, każdoczesny właściciel nieruchomości władnącej zobowiązany jest do partycypowania w kosztach utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności oraz innych elementów przeznaczonych do wspólnego korzystania zgodnie z treścią ustanawianych służebności; ----------

a także wpisy: ----------

i) określenia sposobu **podziału do korzystania nieruchomości wspólnej** (quoad usum), wynikającego z zawartej umowy o podział do korzystania udokumentowanej aktem notarialnym z dnia 7 października 2024 roku sporządzonym przez Rafała Andrzeja Pyziaka notariusza w Lublinie, za Rep. A nr 4468/2024, określającej sposób podziału do korzystania Nieruchomości wspólnej, w ramach którego: ----------

- każdoczesnym właścicielom lokali mieszkalnych przysługuje nieodpłatne i nieograniczone w czasie uprawnienie do wyłącznego korzystania z powierzchni pomocniczych do tych lokali, w postaci przylegających do nich balkonów/logii lub tarasów; ----------

- każdoczesnym właścicielom poszczególnych lokali przysługuje – nieodpłatnie i na czas nieoznaczony – uprawnienie do zamontowania i wyłącznego korzystania z jednostek urządzeń klimatyzacyjnych na balkonach/loggiach, tarasach lub w innym miejscu, z zastrzeżeniem uprzedniego wskazania przez Dewelopera, a po zbyciu przez Dewelopera ostatniego z lokali wyodrębnionych z Nieruchomości – w miejscu uprzednio wskazanym przez Wspólnotę Mieszkaniową, po uzgodnieniu z autorami projektu budowlanego, stanowiącego załącznik do opisanej decyzji o pozwoleniu na budowę, a w przypadku każdoczesnych właścicieli lokali znajdujących się na ostatniej kondygnacji Budynku – również w miejscu uprzednio wskazanym na dachu Budynku, wraz z prawem podłączenia do instalacji wentylacyjnej Budynku, na warunkach technicznych wynikających z właściwych przepisów i opisanej wyżej decyzji o pozwoleniu na budowę, wszystko z obowiązkiem przestrzegania norm bezpieczeństwa i prawidłowej sztuki budowlanej oraz z uwzględnieniem wytycznych co do montażu i korzystania z jednostek urządzeń klimatyzacyjnych, określonych w regulaminie Wspólnoty Mieszkaniowej, a w zakresie ingerencji w wygląd Budynku – również przepisów dotyczących utworu architektonicznego; ----------

- każdoczesnym właścicielom poszczególnych lokali przysługuje – nieodpłatne i na czas nieoznaczony – uprawnienie do wyłącznego korzystania z komórek lokatorskich usytuowanych w obrębie Nieruchomości Wspólnej;----------

- każdoczesnym właścicielom poszczególnych lokali przysługuje – nieodpłatne i na czas nieoznaczony - uprawnienie do podłączenia i korzystania z licznikowni, zlokalizowanej w Budynku a także szachtów technicznych / wentylacyjnych; ----------

- każdoczesnym właścicielom poszczególnych lokali usługowych przysługuje nieodpłatne i na czas nieoznaczony - uprawnienie do przeprowadzenia przez część nieruchomości wspólnej – to jest strop pomiędzy poziomem 0 a poziomem -1 instalacji technicznych służącej tym lokalom, jak również prawo do dostępu do tych instalacji celem wykonywania czynności serwisowych i napraw przy czym lokalizacja takiej instalacji będzie każdorazowo uzgadniana przez właścicieli lokali usługowych ze wspólnotą mieszkaniową Nieruchomości ; ----------

- uprawnieni do wyłącznego korzystania z określonych części Nieruchomości wspólnej, będą zobowiązani do ponoszenia kosztów utrzymania tych części Nieruchomości wspólnej oraz ich eksploatacji, napraw i remontów, zapewnienia nieograniczonego dostępu do elementów Budynku oraz instalacji i urządzeń przebiegających przez te części Nieruchomości wspólnej w celu dokonywania niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych np.: z obsługą sieci poszczególnych mediów, niezwłocznego udostępnienia ich właściwym służbom technicznym celem naprawy, konserwacji, modernizacji oraz kontroli instalacji, niezwłocznego zgłaszania wszelkich usterek i awarii tych instalacji Zarządcy Nieruchomości wspólnej lub właściwym służbom technicznym, a nadto do powstrzymywania się od jakichkolwiek działań dotyczących instalacji wspólnych przebiegających na częściach Nieruchomości wspólnej przyznanych im do wyłącznego korzystania (w szczególności demontażu, przeróbek, zabudowania itp.); uprawnienia poszczególnych właścicieli lokali do wyłącznego korzystania z wyznaczonych części Nieruchomości wspólnej nie obejmują prawa do umieszczania anten, markiz, banerów, ani innych ingerencji w elewację Budynku, jak również umieszczania jakichkolwiek innych urządzeń lub instalacji w/na częściach wspólnych Budynku, w tym na dachu Budynku, bez uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera, a po zbyciu przez Dewelopera ostatniego z lokali wyodrębnionych z Nieruchomości – bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej;----------

- Deweloperowi, w ramach przysługującemu mu udziału w Nieruchomości wspólnej, przysługuje prawo do ustalania samodzielnie z poszczególnymi nabywcami kolejnych lokali, z których: balkonów/loggi, tarasów, komórek lokatorskich i innych części Nieruchomości wspólnej nabywcy ci będą korzystać w ramach określonego wyżej podziału do korzystania oraz prawo do zawierania z nabywcami lokali umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości wspólnej oraz na dokonywanie zmian tej umowy poprzez przystąpienie tych nabywców do opisanego wyżej podziału do korzystania, oraz na ujawnianie w księdze wieczystej Nieruchomości wspólnej roszczeń wynikających z tej umowy na rzecz uprawnionych właścicieli wyodrębnionych lokali. ----------

j) ustanowionej nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości lokalowej położonej w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, stanowiącej lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-C-1**, dla której zostanie założona księga wieczysta po wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr LU1I/00109663/7, **służebności** polegającej na: prawie dostępu oraz przeprowadzenia z pomieszczeń technicznych typu węzeł cieplny oraz innych technicznych, instalacji zasilających lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-C-1**, w tym korzystania z nich, konserwacji, naprawy, modernizacji oraz usuwania awarii tych urządzeń i instalacji;----------

k) ustanowionej nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości lokalowej położonej w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, stanowiącej lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-C-2**, dla której zostanie założona księga wieczysta po wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr LU1I/00109663/7, **służebności** polegającej na: prawie dostępu oraz przeprowadzenia z pomieszczeń technicznych typu węzeł cieplny oraz innych technicznych, instalacji zasilających lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-C-2**, w tym korzystania z nich, konserwacji, naprawy, modernizacji oraz usuwania awarii tych urządzeń i instalacji;----------

l) ustanowionej nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości lokalowej położonej w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, stanowiącej lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-C-3**, dla której zostanie założona księga wieczysta po wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr LU1I/00109663/7, **służebności** polegającej na: prawie dostępu oraz przeprowadzenia z pomieszczeń technicznych typu węzeł cieplny oraz innych technicznych, instalacji zasilających lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-C-3**, w tym korzystania z nich, konserwacji, naprawy, modernizacji oraz usuwania awarii tych urządzeń i instalacji;----------

m) ustanowionej nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości lokalowej położonej w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, stanowiącej lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-D**, dla której zostanie założona księga wieczysta po wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr LU1I/00109663/7, **służebności** polegającej na: prawie dostępu oraz przeprowadzenia z pomieszczeń technicznych typu węzeł cieplny oraz innych technicznych, instalacji zasilających lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-D**, w tym korzystania z nich, konserwacji, naprawy, modernizacji oraz usuwania awarii tych urządzeń i instalacji;----------

n) ustanowionej odpłatnie (za jednorazowym wynagrodzeniem), na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości lokalowej położonej w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, stanowiącej lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-C-1**, dla której zostanie założona księga wieczysta po wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr LU1I/00109663/7, **służebności** polegającej prawie do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości wspólnej, stanowiącej część elewacji frontowej Budynku w którym znajduje się lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-C-1**, celem umieszczenia szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych dotyczących podmiotu korzystającego z tego lokalu i/lub prowadzonej przez niego działalności, zgodnie z Załącznikiem do Umowy obejmującym usytuowanie szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej, z uwzględnieniem warunków technicznych posadowienia takich oznaczeń i prawidłowego ich umocowania; ----------

o) ustanowionej odpłatnie (za jednorazowym wynagrodzeniem), na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości lokalowej położonej w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, stanowiącej lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-C-2**, dla której zostanie założona księga wieczysta po wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr LU1I/00109663/7, **służebności** polegającej prawie do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości wspólnej, stanowiącej część elewacji

frontowej Budynku w którym znajduje się lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-C-2**, celem umieszczenia szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych dotyczących podmiotu korzystającego z tego lokalu i/lub prowadzonej przez niego działalności, zgodnie z Załącznikiem do Umowy obejmującym usytuowanie szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej, z uwzględnieniem warunków technicznych posadowienia takich oznaczeń i prawidłowego ich umocowania; ----------

p) ustanowionej odpłatnie (za jednorazowym wynagrodzeniem), na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości lokalowej położonej w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, stanowiącej lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-C-3**, dla której zostanie założona księga wieczysta po wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr LU1I/00109663/7, **służebności** polegającej prawie do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości wspólnej, stanowiącej część elewacji frontowej Budynku w którym znajduje się lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-C-3**, celem umieszczenia szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych dotyczących podmiotu korzystającego z tego lokalu i/lub prowadzonej przez niego działalności, zgodnie z Załącznikiem do Umowy obejmującym usytuowanie szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej, z uwzględnieniem warunków technicznych posadowienia takich oznaczeń i prawidłowego ich umocowania; ----------

r) ustanowionej odpłatnie (za jednorazowym wynagrodzeniem), na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości lokalowej położonej w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, stanowiącej lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-D**, dla której zostanie założona księga wieczysta po wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr LU1I/00109663/7, **służebności** polegającej prawie do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości wspólnej, stanowiącej część elewacji frontowej Budynku w którym znajduje się lokal niemieszkalny oznaczony numerem **U-D**, celem umieszczenia szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych dotyczących podmiotu korzystającego z tego lokalu i/lub prowadzonej przez niego działalności, zgodnie z Załącznikiem do Umowy obejmującym usytuowanie szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej, z uwzględnieniem warunków technicznych posadowienia takich oznaczeń i prawidłowego ich umocowania; ----------

s) prawa użytkowania na rzecz spółki pod firmą: Ogród Saski Project Development sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ustanowionego odpłatnie (za jednorazowym wynagrodzeniem) i na czas oznaczony 10 (dziesięciu) lat, polegającego na prawie umieszczenia i utrzymywania na Nieruchomości wspólnej (na elewacji Budynku, przy wejściu głównym do Budynku, na hallu głównym w Budynku, na dachu Budynku), znaku słowno-graficznego obejmującego nazwę Przedsięwzięcia i/lub logo grupy do której należy Deweloper, które to logo może być podświetlone, przy czym uprawniony z tytułu prawa użytkowania obowiązany jest do ponoszenia udokumentowanych kosztów instalacji, oświetlenia i eksploatacji wskazanego oznaczenia; ---------

t) prawa użytkowania na rzecz spółki pod firmą: Ogród Saski Project Development sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ustanowionego odpłatnie (za jednorazowym wynagrodzeniem) i na czas oznaczony 10 (dziesięciu) lat, polegającego na prawie zainstalowania przez Dewelopera i utrzymywania na własny koszt, na balustradach balkonów przylegających do lokali mieszkalnych będących w posiadaniu Dewelopera, na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych, w sposób nieutrudniający korzystania z lokali znajdujących się w Budynku na Nieruchomości – nośników reklamowych Dewelopera dotyczących wyłącznie sprzedaży lokali Przedsięwzięcia (I i II ETAP);

u) informacji, że zarząd nieruchomością wspólną powierzony został spółce pod firmą: LNK Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie; ----------

4) **dział IV** powołanej księgi wieczystej wpisów nie zawiera, ----------

5) poza wskazanymi, w powołanej księdze wieczystej nie ma wzmianek o wnioskach.----------

1.2. Przy akcie notarialnym okazano: ----------

1) **odpis zwykły księgi wieczystej** nr LU1I/00109663/7 wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, na podstawie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o

księgach wieczystych i hipotece, identyfikator: […]; ----------

2) **odpis zwykły księgi wieczystej** nr LU1I/00380573/2 wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, na podstawie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, identyfikator: […]; ----------

3) **wypis z rejestru gruntów** wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin dnia 24 września 2024 roku, znak: GD-OI-I.6621.4412.2024, na którym wykazano działkę położoną w obrębie ewidencyjnym 0036, Śródmieście, gminie Lublin, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, oznaczoną numerem 85/5 (osiemdziesiąt pięć łamane przez pięć), adres: ulica Jasna nr 7, o powierzchni 0,2179 ha (dwa tysiące sto siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), identyfikator działki: 066301_1.0036.AR_4.85/5, z oznaczeniem rodzaju użytków symbolem B – tereny mieszkaniowe;----------

   zabudowaną niestanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności budynkiem mieszkalnym o 8 kondygnacjach nadziemnych i 2 kondygnacjach podziemnych, o powierzchni zabudowy 1564 m^2, identyfikator budynku: 066301_1.0036.AR_4.85/5.2_BUD, ze wskazaniem lokali mieszkalnych oznaczonych numerami: 1-171, lokali niemieszkalnych (usługowych): U-C-1, U-C-2, U-C-3, U-D oraz lokalu niemieszkalnego G (Garaż Wielostanowiskowy), na dokumencie widnieje klauzula, że jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej;----------

4) **informację** wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin dnia 27 listopada 2025 roku, znak: MKZ-RW-I.062.1.2025, z której wynika, że w dniu 30 maja 2019 roku Rada Miasta Lublina podjęła uchwałę nr 848/VII/2019 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, zgodnie z powołaną uchwałą nie ustanowiono na rzecz Gminy Lublin prawa pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji; z dokumentu wynika ponadto, że nie podjęto uchwały w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji; ----------

5) odpis ostatecznej **decyzji** wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin nr 1439/21 z dnia 23 grudnia 2021 roku, znak: AB-BW-III.6740.1.40.2021 - zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego - część B i część B' z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową wody użytkowej i gospodarczej, wodociągową przeciwpożarową, hydrantową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, wentylacji mechanicznej mieszkań, teletechniczną, elektryczną, przeciwpożarową oraz zjazdem do garażu, ciągami komunikacji pieszej z elementami małej architektury oraz rozbiórką istniejącego budynku, likwidacją instalacji zewnętrznych: kanalizacji sanitarnej i ciepłowniczej - na działce nr: 85/5 (obręb: 36, arkusz 4) oraz działce pasa drogowego nr 89/3 (obręb: 36, arkusz 2) przy ulicy: Jasnej 7 w Lublinie, kategoria obiektu - XIII, XVII, projekt budowlany opracowany przez mgr. inż. arch. Mateusza Tańskiego, uprawnienia budowlane nr MA/030/14, wraz z odpisem ostatecznej **decyzji** wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin dnia 08 lutego 2022 roku, znak: AB-BW-III.6740.11.2022, o przeniesieniu decyzji wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin nr 1439/21 z dnia 23 grudnia 2021 roku, znak: AB-BW-III.6740.1.40.2021, na rzecz Balice Project Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie; ----------

6) ostateczną **decyzję** wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublin Nr 1-74/22 dnia 10 lipca 2024 roku, znak: PNB.IO.5121.14.2024 – **o pozwoleniu na użytkowanie** budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego **- część B i część B'** z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową wody użytkowej i gospodarczej, wodociągową przeciwpożarową, hydrantową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, wentylacji mechanicznej mieszkań, teletechniczną, elektryczną, przeciwpożarową oraz zjazdem do garażu, ciągami komunikacji pieszej z elementami małej architektury oraz rozbiórką istniejącego budynku, likwidacją instalacji zewnętrznych: kanalizacji sanitarnej i ciepłowniczej - na działce nr: 85/5 (obręb: 36, arkusz 4) oraz działce pasa drogowego nr 89/3 (obręb: 36, arkusz 2), (dalej jako „**Pozwolenie na użytkowanie**”); ----------

7) **zaświadczenie** wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin dnia 18 lipca 2024 roku, znak: AB-ZA-I.7120.172.2024, **zaświadczenie** wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin dnia 1 sierpnia 2024 roku, znak: AB-ZA-I.7120.172.2024 oraz **zaświadczenie** wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin dnia 17 września 2024 roku, znak: AB-ZA-I.7120.207.2024, na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, z których wynika, że lokale mieszkalne oznaczone numerami: 1-171, lokale usługowe oznaczone numerami: U-C-1, U-C-2, U-C-3, U-D oraz garaż wielostanowiskowy, położone w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, spełniają warunki określone dla lokali samodzielnych w rozumieniu ustawy o własności lokali wraz z załącznikami – rzutami kondygnacji budynku przy ul. Jasnej 7 sporządzony przez geodetę uprawnionego Michała Kuśmierczyka, z zaznaczeniem poszczególnych lokali; ----------

8) **umowę o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego** nr MRP/052/07/2024/2, zawartą dnia 17 lipca 2024 roku pomiędzy Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, KRS 0000305178, a Deweloperem; ----------

9) tekst jednolity **aktu założycielskiego spółki** pod firmą: Ogród Saski Project Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, przyjęty na podstawie Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki, z dnia 16 lutego 2022 roku, objętej aktem notarialnym – Protokołem Zgromadzenia Wspólników sporządzonym przed Kamilem Arasim notariuszem w Warszawie, za Rep. A nr 2727/2022; ----------

10) wypis aktu notarialnego – **pełnomocnictwa** z dnia 08 grudnia 2025 roku udzielonego przez Zarząd Spółki, sporządzonego przez Martę Morawską notariusza w Krakowie, za Rep. A nr 8912/2025, upoważniającego Pełnomocnika do dokonania czynności objętych niniejszym aktem notarialnym, z treści którego wynika między innymi uprawnienie do: zawierania umów przedwstępnych lub zobowiązujących do ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży (przeniesienia własności), związanych z nieruchomością objętą księgą wieczystą nr LU1I/00164712/9 oraz księgą wieczystą nr LU1I/00109663/7, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Rezydencja Ogród Saski I Etap" oraz przedsięwzięcia deweloperskiego „Rezydencja Ogród Saski II Etap", w tym zawierania umów, o których mowa w art. 2 i art. 29 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, a także zawierania umów przedwstępnych lub zobowiązujących do sprzedaży (przeniesienia) udziałów w prawie własności lokali użytkowych – garaży wielostanowiskowych objętych księgą wieczystą nr LU1I/00379049/0 i księgą wieczystą nr LU1I/00380573/2, zawierania umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży (przeniesienia) własności wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej; zawierania umów sprzedaży (przeniesienia) własności lokali stanowiących odrębną nieruchomość lub udziałów w prawie własności takich lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej; ustanawiania, w drodze jednostronnego oświadczenia, na rzecz Spółki, odrębnej własności dowolnych lokali, związanych z nieruchomością objętą księgą wieczystą nr LU1I/00109663/7 oraz księgą wieczystą nr LU1I/00164712/9 – na warunkach określonych przez pełnomocnika, określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w tym zawarcia stosownych umów – na warunkach określonych przez pełnomocnika, zawierania umów o podział do korzystania dotyczących nieruchomości wspólnej lub lokali – na warunkach określonych przez pełnomocnika, poddania Spółki egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) lub 5) Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązków mogących wyniknąć z ww. tytułów, kwitowania odbioru cen lub ich części – wynikających z umów opisanych powyżej, wpłaconych przez nabywców przelewem na wskazany przez Spółkę rachunek bankowy, ustanawiania na nieruchomościach gruntowych objętych odpowiednio księgą wieczystą nr LU1I/00109663/7 oraz księgą wieczystą nr LU1I/00164712/9, a także nieruchomościach lokalowych (zarówno mieszkalnych jak i niemieszkalnych), powstałych w wyniku wyodrębnienia z przedmiotowych nieruchomości – ograniczonych praw rzeczowych, a także wyrażenia zgody na ich ustanowienie – na wszystkich warunkach według uznania pełnomocnika, dokonywania innych czynności niezbędnych do realizacji pełnomocnictwa.----------

1.3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz **Spółki** oświadcza, że: ----------

1) stan prawny Nieruchomości oraz Garażu Wielostanowiskowego, ujawniony w powołanej księdze wieczystej / powołanych księgach wieczystych, odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu; ----

2) Nieruchomość oraz Garaż Wielostanowiskowy, poza opisanymi, nie jest / są przedmiotem ograniczonych praw rzeczowych, praw osobistych ani roszczeń osób trzecich; ----------

3) nie występują przesłanki obciążenia Nieruchomości hipotekami przymusowymi; ----------

4) Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – ulicy Jasnej; ----------

5) Spółka jest Deweloperem w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej, a zawarcie Umowy następuje w trybie tej Ustawy [art. 2 ust. 1 pkt 2]; ----------

6) zgodnie z aktem założycielskim Spółki, na dokonanie niniejszych czynności oraz na zbycie Przedmiotu Umowy nie jest wymagana uchwała jakiegokolwiek organu Spółki ani osób trzecich; -

7) Spółka jest w posiadaniu Nieruchomości, a wszelkie opłaty i należności z tym związane (w szczególności podatek od nieruchomości, są przez Spółkę w pełni opłacone i Spółka nie ma żadnych zaległych opłat z tego tytułu; ----------

8) nie toczy się względem Spółki jakiekolwiek postępowanie egzekucyjne, likwidacyjne, upadłościowe restrukturyzacyjne ani żadne inne, które w jakikolwiek sposób mogłyby ograniczyć prawo rozporządzania Przedmiotem Umowy, jak również nie istnieją przesłanki uzasadniające wszczęcie takich postępowań; ----------

9) Spółka posiada wszelkie środki organizacyjne, techniczne i finansowe konieczne do należytego wykonania Umowy; ----------

10) Spółka jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT), dokonanie czynności polegających na odpłatnym zbyciu wyodrębnianych lokali lub udziałów w lokalach, związane jest z prowadzoną przez Spółkę działalnością gospodarczą i podlega opodatkowaniu podatkiem VAT;

11) Spółka – w ramach prowadzonej działalności gospodarczej – na podstawie ostatecznych, niezaskarżonych i prawomocnych w toku instancji administracyjnej i sądowo-administracyjnej decyzji wydanych z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin, tj.: **decyzji** nr 1439/21 z dnia 23 grudnia 2021 roku, znak: AB-BW-III.6740.1.40.2021, która została przeniesiona na Spółkę **ostateczną decyzją z dnia** 08 lutego 2022 roku, znak: AB-BW-III.6740.11.2022, wydaną z up. Prezydenta Miasta Lublin – (dalej łącznie jako „**Pozwolenie na budowę**"), realizowała na Nieruchomości przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą handlową „**Rezydencja Ogród Saski II ETAP**", polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego - część B i część B' z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową wody użytkowej i gospodarczej, wodociągową przeciwpożarową, hydrantową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, wentylacji mechanicznej mieszkań, teletechniczną, elektryczną, przeciwpożarową oraz zjazdem do garażu, ciągami komunikacji pieszej z elementami małej architektury (dalej zwane jako „**Przedsięwzięcie**" lub „**Przedsięwzięcie Deweloperskie**", „**Przedsięwzięcie Deweloperskie Rezydencja Ogród Saski – II Etap**") oraz uzyskała ostateczne Pozwolenie na użytkowanie Budynku i prawomocne z dniem 10 sierpnia 2024 r., przy czym wskazany Budynek w dokumentacji sprzedażowej oznaczono łącznie jako „Budynek C" – odpowiadający części B oraz „Budynek D" odpowiadający części B`, a aktualnie oznaczony jest numerem porządkowym 7 przy ulicy Jasnej w Lublinie, składa się z: **8 (ośmiu) kondygnacji naziemnych** i obejmuje łącznie **171 lokali mieszkalnych i 4 lokale niemieszkalne (usługowe), oraz 2 (dwóch) kondygnacji podziemnych**, w obrębie których znajduje się **lokal niemieszkalny – Garaż Wielostanowiskowy**, (dalej jako „**Budynek**"), łączna powierzchnia użytkowa budynku to 11.271,91 m^2 (dalej jako „**Budynek**"); ----------

12) w Budynku na pierwszej i drugiej kondygnacji podziemnej (-1 i -2) znajduje się lokal niemieszkalny – Garaż wielostanowiskowy (dalej jako „**Garaż wielostanowiskowy**", lub „**Garaż**" z wjazdem od strony ulicy Jasnej, o powierzchni użytkowej 3.795,12 m^2 (trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt pięć i dwanaście setnych metra kwadratowego), objęty księgą wieczystą nr **LU1I/00380573/2**, w obrębie którego znajduje się: ----------

a) na poziomie (-1): ----------

- łącznie 56 miejsc postojowych, w tym: 49 miejsc postojowych pojedynczych, 2 miejsca postojowe pojedyncze dla osób niepełnosprawnych, 5 miejsc postojowych rodzinnych podwójnych (zależnych), ----------
- 2 komórki lokatorskie, ----------
- 11 miejsc na rowery („**MnR**"), ----------
- 5 miejsca na motor („**MnM**"), ----------
- 19 komórek lokatorskich (dawniej boksy garażowe), ----------

a także: pomieszczenia teletechniczne, separator, pomieszczenie ogólne (rowerownia/wózkownia), ----------

b) na poziomie (-2): ----------

- łącznie 53 miejsc postojowych, w tym: 45 miejsca postojowe pojedyncze, 3 miejsca postojowe pojedynczych dla osób niepełnosprawnych, 5 miejsc postojowych rodzinnych podwójnych (zależnych), ----------
- 7 komórek lokatorskich, ----------
- 12 miejsc na rowery („**MnR**"), ----------
- 7 miejsc na motor („**MnM**"), ----------
- 20 komórek lokatorskich (dawniej boksów garażowych) ----------

a także: pomieszczenia teletechniczne, separator, pomieszczenie ogólne (rowerownia/wózkownia), ----------

Rzut kondygnacji z Garażem Wielostanowiskowym stanowi **Załącznik** do Umowy. ----------

13) Budynek, Garaż, Lokal oraz części Nieruchomości wspólnej zostały wykonane i zagospodarowane w standardzie określonym w **Załączniku** do Umowy obejmującym zakres i standard prac wykończeniowych Budynku, Lokalu, Garażu Wielostanowiskowego oraz innych części Nieruchomości wspólnej. ----------

14) Nieruchomość oraz części Budynku (w tym m.in. fundamenty, ściany i inne elementy konstrukcyjne, windy i szyby windowe, ściany zewnętrzne, elewacje, dachy, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne, pozostałe pomieszczenia techniczne, infrastruktura techniczna, instalacje, teren zielony, drogi wewnętrzne, chodniki itp.), tj. urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali w Budynku, w tym balkony i tarasy stanowią nieruchomość wspólną (dalej jako „**Nieruchomość wspólna**"); ----------

15) w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości są i będą ujawniane inne roszczenia osób trzecich wynikające z zawieranych przez Spółkę: umów deweloperskich, umów zobowiązujących do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, umów przedwstępnych ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży oraz umów przedwstępnych sprzedaży udziałów we współwłasności lokalu niemieszkalnego – Garażu Wielostanowiskowego, a także wzmianki dotyczące umów zawartych w wykonaniu wskazanych powyżej, z zastrzeżeniem, że powyższe roszczenia osób trzecich nie dotyczą i nie będą dotyczyć przedmiotu niniejszych czynności;----------

16) rozpoczęcie prac budowlanych mających na celu realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nastąpiło **dnia 8 kwietnia 2022 roku**, prace te zostały zakończone, a Deweloper uzyskał w dniu 10 lipca 2024 roku ostateczną decyzję zezwalającą na użytkowanie Budynku, prawomocną z dniem **10 sierpnia 2024 roku**; Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego ujęty został w Prospekcie informacyjnym (dalej także jako „**Harmonogram**" lub „**Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego**"); ----------

17) z Nieruchomości sukcesywnie będą wyodrębniane lokale, a Deweloper wykonuje prawo własności w stosunku do niewyodrębnionych lokali (złożona nieruchomość lokalowa); ----------

18) Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że nie nastąpiły żadne zmiany w treści Prospektu, ani w załącznikach do niego, w czasie pomiędzy jego doręczeniem Nabywcy a zawarciem Umowy, ----------

albo

Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że pomiędzy doręczeniem Nabywcy Prospektu a zawarciem Umowy: ----------

- nastąpiły następujące zmiany w treści Prospektu: ----------

[...]

- oraz następujące zmiany w treści załącznika do Prospektu, tj. wzorze Umowy, które to zmiany zostały podkreślone w Umowie, [...]. ----------

Nabywca oświadcza, iż wyraża zgodę na powyższe zmiany, jak również iż informacja o zmianie została mu doręczona w takiej formie, w jakiej został doręczony prospekt informacyjny wraz z załącznikami, w postaci aneksu do prospektu informacyjnego/ zmiany załącznika, w którym określone są aktualne informacje/ nowego prospektu informacyjnego/ nowego załącznika, w którym zmiana wskazana jest w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie, w szczególności poprzez zamieszczenie stosownych przypisów, w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem Umowy;----------

19) stan prawny Spółki, ujawniony w powołanej w komparycji informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu; -

20) powołane w komparycji pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani zmienione w swej treści, że Pełnomocnik jest prawidłowo umocowany do dokonania niniejszych czynności oraz że na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda jakiegokolwiek organu Spółki lub osoby trzeciej.----------

1.4. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz **Spółki** oświadcza, że: ----------

1) stosownie do art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177), Deweloper zapewnia Nabywcy jako środek ochrony – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy Rachunek Powierniczy, na podstawie zawartej w dniu 17 lipca 2024 roku z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ul. Łopuszańskiej 38D, KRS 0000305178 („**Bank**"), umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr MRP/052/07/2024/2, („**Umowa Rachunku Powierniczego**"). ----------

2) Umowa Rachunku Powierniczego została zawarta w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców, na podstawie umów deweloperskich zawieranych w formie aktu notarialnego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177);----------

3) Bank otworzył na rzecz Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr 20 2490 0005 0000 4600 0017 2629 oraz zobowiązał się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz realizacji dyspozycji Dewelopera wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych nabywców; ----------

4) Deweloper w treści umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu przyporządkowuje każdemu nabywcy indywidualny numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na który będą wpływały środki pieniężne należne Deweloperowi z tytułu umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, wpłacane przez nabywców;----------

5) Bank ani Deweloper nie posiadają uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, w tym składania dyspozycji wypłaty środków, z wyjątkiem sytuacji wskazanych w Umowie prowadzenia rachunku powierniczego;

6) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych; w trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego; ----------

7) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia zawarcia umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny Lokalu / Udziału w Garażu Wielostanowiskowym; ----------

8) w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca; ----------

9) Deweloper ma prawo dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym rachunku mieszkaniowym wyłącznie w celu realizacji (finansowania lub refinansowania) Przedsięwzięcia Deweloperskiego; ----------

10) w przypadku odstąpienia od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu przez jedną ze stron na warunkach w niej określonych, Bank wypłaca nabywcy środki zgromadzane na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu wraz z potwierdzeniem doręczenia go drugiej stronie; ----------

11) w przypadku rozwiązania umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, Bank wypłaca środki pieniężne niezwłocznie po otrzymaniu zgodnych oświadczeń woli stron umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym; ----------

12) Nabywca ma prawo do żądania informacji o wpłatach i wypłatach dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy określony w umowie zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, a Bank ma obowiązek przekazywania takich informacji; ----------

13) prawo wypowiedzenia Umowy prowadzenia rachunku powierniczego posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów; ----------

14) w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; ----------

15) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy; ----------

16) w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku; ----------

17) w czasie obowiązywania Umowy Rachunku Powierniczego, nie może ona ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie; ----------

18) wszelkie informacje dotyczące systemu gwarantowania środków pieniężnych, na podstawie Ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, są możliwe do uzyskania w placówkach lub na stronie internetowej Banku; ----------

19) koszty prowadzenia rachunku powierniczego nie obciążają Nabywcy; ----------

20) w związku z zawarciem umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, Deweloper nalicza i przekazuje składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, w sposób określony w art. 49 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177); ----------;

21) Informacje o administratorze danych osobowych, przesłankach i prawach przysługujących osobom, których dane przetwarzane są przez Bank określa **Załącznik** do niniejszej Umowy.--

§ 2.

(Oświadczenia Nabywcy)

2.1. Nabywca oświadcza ponadto, że: ----------

1) posiada lub będzie posiadać odpowiednie środki finansowe konieczne do wykonania Umowy,

2) przed zawarciem Umowy zapoznał się z wszystkimi załącznikami do niej, ----------

3) przed zawarciem Umowy Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się z: ----------
- **a)** aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, ----------
- **b)** informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Spółki, ----------
- **c)** Pozwoleniem na budowę, ----------
- **d)** projektem budowlanym Budynku, ----------
- **e)** decyzją o Pozwoleniu na użytkowanie Budynku, ----------
- **f)** sprawozdaniem finansowym Dewelopera oraz spółki dominującej za ostatnie dwa lata, ----
- **g)** kopią Umowy Rachunku Powierniczego, ----------
- **h)** zaświadczeniem o samodzielności lokalu; ----------

4) przed zawarciem Umowy otrzymał na trwałym nośniku informacji od Dewelopera Prospekt informacyjny wraz z załącznikami sporządzony dla Przedsięwzięcia i Przedmiotu Umowy i zapoznał się z ich treścią; Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi **Załącznik** do Umowy oraz jej integralną część; ----------

5) jeżeli nabycia Przedmiotu Umowy dokona ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym, wówczas zobowiązuje się przestrzegać procedury postępowania dla Nabywcy w przypadku finansowania transakcji z udziałem banku hipotecznego zawartej w **Załączniku** do Umowy; ----------

6) został poinformowany przez Dewelopera o: ----------

- fakcie przyłączenia Budynku do sieci teleinformatycznych umożliwiających właścicielom lokali odbiór telewizji kablowej, podłączenie sieci Internet i sieci telefonicznej, jak również umieszczeniu w obrębie Nieruchomości elementów technicznych służących do zaopatrzenia Budynku w pozostałe media i będących własnością dostawców mediów, z czym wiąże się

konieczność zapewnienia nieodpłatnej eksploatacji tych elementów (wraz z prawem pobierania pożytków), a także pomieszczeń umożliwiających tą eksploatację oraz umożliwienia dostępu służbom technicznym dla przeprowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i konserwacyjnych (z obowiązkiem przywrócenia miejsca do stanu poprzedniego), na co wyraża zgodę;----------

- zakazie wjazdu do Garażu Wielostanowiskowego samochodami z instalacją LPG oraz których wysokość przekracza 2 metry,----------

- zakazie przejazdu, parkowania i postoju pojazdów poza wyznaczonymi miejscami postojowymi w Garażu Wielostanowiskowym, w szczególności w ciągu komunikacyjnym pomiędzy Budynkami; pozostawienie pojazdów poza wyznaczonymi do tego miejscami może powodować problemy z obsługą Nieruchomości przez uprawnione podmioty, w tym uniemożliwić odbiór odpadów, co z kolei może prowadzić do dodatkowych obciążeń finansowych Wspólnoty mieszkaniowej, ----------

- tym, że na Nieruchomości zostały nasadzone drzewa i inne rośliny, w związku z tym, powstanie obowiązek utrzymania powstałej zieleni w dobrym stanie oraz zachowania liczby istniejących drzew, na co Nabywca wyraża zgodę, a nadto, iż nie wolno dokonywać odkrywek/wykopów, gdyż może to grozić uszkodzeniem stropów lokali garażowych, ----------

- realizacji przez Dewelopera na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr LU1I/00164712/9 (dalej także „**Nieruchomość Sąsiednia**") Przedsięwzięcia Deweloperskiego Rezydencja Ogród Saski – I Etap i w związku z tym Nabywca oświadcza, że przyjmuje to do wiadomości i akceptuje fakt, że na wyżej opisanej Nieruchomości Sąsiedniej prowadzone będą prace budowlane, wykończeniowe i niekiedy konieczny lub celowy może się okazać wstęp na teren Nieruchomości przez pracowników budowy, ----------

- budynek zrealizowany na Nieruchomości Sąsiedniej w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Rezydencja Ogród Saski – I etap" został podłączony do przyłączy znajdujących się na Nieruchomości oraz że budynki realizowane w ramach obu przedsięwzięć deweloperskich są i będą organizacyjnie i funkcjonalnie połączone, tj. nie są od siebie ogrodzone, korzystają ze swoich terenów w zakresie komunikacji i ochrony przeciwpożarowej (droga przeciwpożarowa) oraz posiadają zależności w zakresie stacji TRAFO elektrycznych oraz dostępu do sieci mediów),----------

- planowanej realizacji na nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 80/4, 80/5, 80/3, 80/7, 14/2, 13/2 i 79/2 (dalej także jako „**Działki Sąsiednie**"), innego przedsięwzięcia budowlanego i w związku z tym, Nabywca oświadcza, że przyjmuje to do wiadomości i akceptuje fakt, że na Działkach Sąsiednich prowadzone będą prace budowlane i wykończeniowe i niekiedy konieczny lub celowy może się okazać incydentalny wstęp na teren Nieruchomości przez pracowników budowy, w związku z tym, Nabywca zobowiązuje się nie utrudniać prowadzenia robót budowlanych do czasu ich zakończenia i uzyskania pozwolenia na użytkowanie, z zastrzeżeniem, iż ww. roboty nie będą uniemożliwiały lub istotnie utrudniały Nabywcy korzystania z przedmiotu niniejszych czynności, ----------

- tym, że stosownie do decyzji wydanych z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin: (i) nr 1439/21 z dnia 23 grudnia 2021 roku, znak: AB-BW-III.6740.1.40.2021 część bryły Budynku, w zakresie balkonów znajdujących się od ulicy Wieniawskiej lub ulicy Jasnej, została wybudowana w pasie drogowym dróg publicznych, których zarządcą jest Prezydent Miasta Lublin; oraz (ii) PD-ZE.4101.118.1.2024.2044 z dnia 11 kwietnia 2024 r. i PD-ZE.4101.118.2024.2044 z dnia 10 kwietnia 2024 r., a także (iii) PD-ZE.4101.189.2024.2044 z dnia 26 czerwca 2024 r., w pasie drogowym ul. Jasnej oraz ul. Wieniawskiej zostały umieszczone przyłącza kanalizacji sanitarnej, deszczowej, przyłącze wodociągowe oraz przyłącze teletechniczne, a w związku z powyższym Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości jak również wspólnota mieszkaniowa powstała po zakończeniu Przedsięwzięcia deweloperskiego (I etap) na Nieruchomości Sąsiedniej, odpowiednio jako właściciele

nieruchomości wspólnej każdego z budynków, zobowiązane będą do ponoszenia opłaty za zajęcie pasa drogowego drogi powiatowej nr 2401L – ul. Wieniawskiej (działka nr 46) lub drogi gminnej nr 106324L – ul. Jasnej (działka nr 89/3), zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką ustaloną w uchwale Rady Miasta Lublin nr 393/XIX/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 29 marca 2012 roku w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcie pasa drogowego dróg publicznych, których zarządcą jest Prezydent Miasta Lublin na terenie Miasta Lublin (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 2012.1362 z dnia 2012-04-06 z późn. zm.); na co Nabywca wyraża zgodę; wysokość oraz sposób rozliczania tej opłaty zostanie wskazana w uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej; ----------

7) akceptuje fakt, iż w lokalach niemieszkalnych (usługowych), prowadzona może być działalność gospodarcza, w tym także działalność gospodarcza, w ramach której wykonywane będą zwyczajowe czynności związane z oferowaniem towarów i usług,----------

8) wyraża zgodę na przeniesienie praw na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku i przejęcie przez nią zobowiązań z umów/porozumień/warunków technicznych związanych z funkcjonowaniem i obsługą Budynku, w tym związanych z dostawą mediów do Budynku, ---

9) przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu rękojmia za wady zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, z których w szczególności wynika, iż termin rękojmi biegnie od daty wydania Lokalu oraz Składnika Majątkowego,----------

10) zobowiązuje się, odpowiednio, potwierdzić lub powtórzyć swoje zobowiązania lub stosowne zgody, o których mowa powyżej, w Umowie Przeniesienia Własności. ----------

§ 3.

(Przedmiot Umowy)

3.1. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz **Spółki** oświadcza, że w Budynku znajduje się m.in.:

na […] kondygnacji naziemnej lokal mieszkalny oznaczony numerem […], o powierzchni użytkowej […] m^2, składający się z: […], („**Lokal**"), wraz z prawem własności Lokalu Nabywca i jego następcy prawni (tj. każdocześni właściciele Lokalu) nabędą prawo do nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem) i wyłącznego korzystania z przylegającego do tego lokalu: balkonu/tarasu/loggii o powierzchni […] m2, przy czym usytuowanie Lokalu, układ i powierzchnie jego pomieszczeń przedstawiono na **Załączniku** do Umowy obejmującym rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego wraz z podaniem powierzchni i układu pomieszczeń. ----------

na […] kondygnacji naziemnej – komórka lokatorska, oznaczona obecnie roboczo numerem projektowym […], o powierzchni […] m^2, stanowiąca część Nieruchomości wspólnej, której lokalizację przedstawiono na **Załączniku** do Umowy obejmującym rzut kondygnacji z zaznaczeniem komórki lokatorskiej wraz z podaniem powierzchni („**Komórka Lokatorska**"). ----------

3.2. Lokal wraz z prawami związanymi oraz Komórka Lokatorska, zwane są dalej łącznie także „**Przedmiotem Umowy**". ----------

3.3. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz **Spółki** oświadcza, że Deweloper **zobowiązuje** się wobec Nabywcy do: ustanowienia odrębnej własności Lokalu (o ile wyodrębnienie Lokalu nie nastąpi wcześniej), z własnością którego związany będzie udział w Nieruchomości wspólnej wyznaczony zgodnie z przepisami Ustawy o własności lokali, oraz inne prawa [w tym do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej], o ile Strony tak postanowią, oraz do przeniesienia własności Lokalu wraz z prawami związanymi na Nabywcę w terminie określonym w Umowie – **w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich** – za wyjątkiem tych, którymi może być obciążona Nieruchomość wspólna, zgodnie z postanowieniami Umowy, a **Nabywca zobowiązuje się** Przedmiot Umowy nabyć, zawierając Umowę Przeniesienia Własności (dalej także jako „**Umowa Przeniesienia Własności**") oraz zapłacić na rzecz Spółki cenę nabycia Przedmiotu Umowy w wysokości i terminie oraz na pozostałych zasadach określonych w Umowie. ----------

3.4. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że wyodrębnianie lokali w Budynku następuje sukcesywnie, zgodnie z przepisami art. 4 (w związku z art. 8) Ustawy o własności lokali.----------

3.5. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że dla potrzeb niniejszej Umowy - **powierzchnia użytkowa** oznacza powierzchnię Lokalu obliczoną według polskiej normy PN-ISO 9836:2015-12 , której treść jest udostępniona do wglądu Nabywcy w biurze sprzedaży Przedsięwzięcia Deweloperskiego; powierzchnia ta stanowić będzie podstawę do obliczenia wielkości udziału w Nieruchomości wspólnej oraz zostanie ujawniona w rejestrze ewidencji gruntów i budynków i w księdze wieczystej, która założona zostanie dla Lokalu na wniosek wieczystoksięgowy wynikający z Umowy Przeniesienia Własności; w celu uniknięcia wątpliwości, Deweloper oświadcza, że pomiar Lokalu będzie następował jako powierzchnia użytkowa; do powierzchni użytkowej Lokalu wlicza się powierzchnię zajętą przez elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe (typu przepierzenia), rury, kanały; do powierzchni użytkowej Lokalu nie wlicza się powierzchni pod stałymi ściankami, powierzchni w przejściach drzwiowych, otworów okiennych, wnęk i nisz w ścianach, a także powierzchni pomocniczych, tj. powierzchni balkonów lub tarasów. ----------

§ 4.

(Cena, rozliczenia i harmonogram płatności)

4.1. Strony oświadczają, że cena nabycia Przedmiotu Umowy stanowi kwotę **[…] brutto** (dalej jako „**Cena**") i obejmuje cenę netto Lokalu (wraz z udziałem w Nieruchomości wspólnej oraz powierzchnią pomocniczą w postaci balkonu/tarasu/loggii oraz wraz z prawem do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej), w wysokości **[…]** oraz podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 8,00 % (osiem procent).----------

4.1[1]. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że wskazana Cena została ustalona jako iloczyn powierzchni użytkowej Lokalu liczonej w metrach kwadratowych według normy określonej w § 3 ust. 5 powyżej oraz ceny za 1,00 m^2 powierzchni użytkowej Lokalu, wynoszącej **[…]**.----------

albo[1]

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że wskazana Cena została ustalona jako suma wartości: **1)** prawa wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej w wysokości **[…]** oraz **2)** iloczynu powierzchni użytkowej Lokalu liczonej w metrach kwadratowych według normy określonej w § 3 ust. 5 powyżej oraz ceny za 1,00 m^2 powierzchni użytkowej Lokalu, wynoszącej **[…]**.----------

4.2. Strony ustalają, że Cena **ulegnie** zmianie w przypadku zmiany stawki na niższą lub obniżenia stawki podatku VAT właściwej dla Przedmiotu Umowy w chwili powstania zobowiązania podatkowego – wówczas Cena Lokalu zostanie obniżona o kwotę wynikającą z zastosowania zmienionej lub obniżonej stawki.----------

W sytuacji wskazanej powyżej, Deweloper zobowiązuje się doręczyć Nabywcy powiadomienie o zmianie Ceny najpóźniej w dniu Odbioru Przedmiotu Umowy oraz zwrócić Nabywcy różnicę z tytułu nadpłaty w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia powiadomienia, na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy, a w przypadku dokonania przez Nabywcę cesji wierzytelności na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu, na rachunek wskazany przez ten bank. ----------

4.3. Strony zastrzegają, że Cena **może ulec** zmianie w przypadku zmiany stawki na wyższą lub podwyższenia stawki podatku VAT właściwej dla Przedmiotu Umowy w chwili powstania zobowiązania podatkowego – wówczas Deweloper jest uprawniony do podwyższenia Ceny Lokalu o kwotę wynikającą z zastosowania zmienionej lub podwyższonej stawki podatku VAT.----------

4.4. W sytuacji wskazanej w § 4 ust. 3 powyżej, Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę o zmianie stawki na wyższą lub podwyższeniu stawki podatku VAT właściwej dla Przedmiotu Umowy, najpóźniej w dniu Odbioru Przedmiotu Umowy. ----------

Wraz z powiadomieniem, o którym mowa powyżej, Deweloper zobowiązuje się złożyć Nabywcy: ----

1) oświadczenie, że w związku ze spełnieniem się przesłanki określonej w § 4 ust. 3 powyżej,

[1] Przy nabyciu Komórki Lokatorskiej

Cena ulega zwiększeniu oraz doręczyć Nabywcy wezwanie do zapłaty określające termin zapłaty, który nie może być krótszy niż 7 (siedem) dni, od dnia doręczenia wezwania------

albo ----------

2) oświadczenie, że pomimo spełnienia się przesłanki określonej w § 4 ust. 3 powyżej, Cena nie ulega zmianie. ----------

W przypadku nie doręczenia Nabywcy wezwania do zapłaty, o którym mowa w pkt 1) powyżej, najpóźniej w dniu Odbioru Przedmiotu Umowy, wierzytelność Dewelopera o zapłatę różnicy wygasa.

W celu uniknięcia wątpliwości, Strony oświadczają, że uprawnienie do podwyższenia Ceny Lokalu przez Dewelopera, o którym mowa powyżej, nie narusza uprawnień Nabywcy do odstąpienia od Umowy, zgodnie z § 7 ust. 9 Umowy. ----------

4.5. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zakończył wszystkie etapy Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określone w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego.----------

4.6. Pełnomocnik Dewelopera i Nabywca ustalają, że Cena zostanie zapłacona przez Nabywcę, na rachunek bankowy przypisany mu przez Dewelopera w związku z zawarciem Umowy w ramach Rachunku Powierniczego, zwany w tym akcie także „**Rachunkiem Indywidualnym**" o numerze **[…]**, w następujących częściach i terminach:----------

1) pierwsza część Ceny w kwocie **[…]**, w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia zawarcia niniejszej umowy, ----------

2) druga część Ceny w kwocie **[…]**, w terminie do dnia **[…]**.----------

4.7. Strony ustalają, że płatność – innych niż Cena – świadczeń pieniężnych Nabywcy na rzecz Dewelopera, w szczególności odsetek, kar umownych, kosztów utrzymania oraz innych wynikających z Umowy, zostanie dokonana na następujący bieżący rachunek bankowy Dewelopera: 14 2490 0005 0000 4530 8828 1276.----------

4.8. Strony ustalają, że płatność świadczeń pieniężnych Dewelopera na rzecz Nabywcy, w szczególności z tytułu zwrotu Ceny w części otrzymanej od Banku, kar umownych oraz innych wynikających z niniejszej Umowy, zostanie dokonana każdorazowo na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy, a w przypadku zawarcia przez Nabywcę umowy cesji wierzytelności na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu – na rachunek wskazany przez ten bank. Zwrot Ceny na rzecz Nabywcy w części zgromadzonej na Indywidualnym Rachunku Powierniczym i nie otrzymanej przez Dewelopera od Banku, będzie dokonany zgodnie z postanowieniami Umowy Rachunku Powierniczego.----------

4.9. Strony postanawiają, że wpłacona przez Nabywcę kwota **[…]** zł, na podstawie zawartej pomiędzy stronami umowy rezerwacyjnej zostanie zaliczona na poczet pierwszej części Ceny i wpłacona niezwłocznie na Rachunek Powierniczy za pośrednictwem wygenerowanego dla Umowy Rachunku Indywidualnego.[2] ----------

albo

Strony oświadczają, że nie zawierały umowy rezerwacyjnej, w rozumieniu art. 29 Ustawy Deweloperskiej.----------

§ 5.

(Termin przeniesienia własności Przedmiotu Umowy)

5.1. Strony postanawiają, że: ----------

1) Umowa Przeniesienia Własności zostanie zawarta w terminie **do dnia** […] **roku**, ----------

2) zawarcie Umowy Przeniesienia Własności poprzedzone zostanie:----------

a) dokonaniem zapłaty przez Nabywcę całej Ceny,----------

[2] § 4. ust. 9 nie ma zastosowania do Nabywcy, z którym nie zawarto umowy rezerwacyjnej.

b) dokonaniem przez Nabywcę Odbioru Przedmiotu Umowy.----------

W celu uniknięcia wątpliwości, Strony ustalają, że w przypadku niedokonania przez Nabywcę płatności całej Ceny przed terminem wskazanym powyżej jako termin, w którym winna być zawarta Umowa Przeniesienia Własności, nie zawarcie z tego powodu Umowy Przeniesienia Własności w terminie wskazanym w Umowie, nie będzie stanowiło naruszenia przez Dewelopera niniejszej Umowy, a Nabywcy nie będzie z tego tytułu przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej Umowy ani prawo do naliczenia kary umownej. ----------

5.2. Deweloper zawiadomi Nabywcę o miejscu i możliwych terminach (data, godzina), zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. ----------

5.3. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o możliwości zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, Strony nie dojdą do porozumienia w tym przedmiocie, miejsce i termin podpisania Umowy Przeniesienia Własności zostaną wyznaczone przez Spółkę, która poinformuje o tym Nabywcę (w drodze pisemnego wezwania wysłanego przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy – Prawo pocztowe za potwierdzeniem odbioru, z określeniem miejsca i terminu stawiennictwa, który nie może być krótszy niż 7 (siedem) dni, licząc od dnia doręczenia), a w razie niestawienia się Nabywcy na pierwszy wskazany przez Spółkę termin, Spółka wyznaczy Nabywcy dodatkowy termin do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności poprzez doręczenie przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy – Prawo pocztowe za potwierdzeniem odbioru, wezwania do stawiennictwa, który nie może być krótszy niż 7 (siedem) dni, licząc od dnia doręczenia.

§ 6.

(Odbiór Przedmiotu Umowy)

6.1. Strony ustalają, że Odbiór Lokalu nastąpi po zapłacie całej Ceny przez Nabywcę i w terminie nie dłuższym niż **dnia […]**. ----------

6.2. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy. Nabywca zostanie wezwany przez Dewelopera do odbioru Lokalu poprzez przesłanie wezwania przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy – Prawo pocztowe określającego termin, który nie może być krótszy **niż 10 (dziesięć) dni**, licząc od dnia doręczenia, na adres Nabywcy wskazany w niniejszej Umowie. ----------

6.3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1 powyżej, sporządza się protokół odbioru, do którego Nabywca może zgłosić wady przedmiotu umowy. 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. ----------

6.4. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru, doręczyć Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku oświadczenie o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. ----------

6.5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru usunąć uznane wady przedmiotu umowy. Jeżeli Deweloper mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wady wraz z uzasadnieniem opóźnienia, nie powodujący dla Nabywcy nadmiernych niedogodności. ----------

6.6. Jeżeli Deweloper nie usunie wad we wskazanym powyżej terminie albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznaczy Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie takiego terminu, Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. ----------

6.7. Nabywca może odmówić dokonania odbioru, w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi jej uznania w protokole odbioru. ----------

6.8. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole zdawczo-odbiorczym, Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru usunąć uznane wady przedmiotu umowy. Jeżeli Deweloper mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wady wraz z uzasadnieniem opóźnienia, nie powodujący dla Nabywcy nadmiernych niedogodności. Jeżeli Deweloper nie usunie wad we wskazanym powyżej terminie albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznaczy

Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie takiego terminu, Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera, **Nabywcy przysługuje także prawo odstąpienia od niniejszej Umowy**.----------

6.9. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa powyżej, istnienia wady istotnej **Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy**. W przypadku nie stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy przeniesienia własności albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. ----------

6.10. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 2 powyżej, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy przeniesienia własności, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Wówczas odpowiednio stosuje się postanowienia określone w ust. 3-5 powyżej, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 3-5 powyżej, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. ----------

6.11. Dokonanie odbioru przedmiotu umowy nie wyłącza ani nie ogranicza uprawnień Nabywcy wynikających z przepisów o rękojmi za wady fizyczne lub prawne rzeczy.----------

6.12. W zakresie nieuregulowanym Umową, do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Przedmiotu Umowy stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny o rękojmi. ----------

6.13. Wydanie Przedmiotu Umowy Nabywcy nastąpi po zapłacie całej Ceny oraz po Odbiorze, ale nie później niż w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. Od dnia wydania Nabywcy Przedmiotu Umowy, Nabywca ponosić będzie koszty i ciężary związane z utrzymaniem Przedmiotu Umowy i korzystaniem z niego, które to koszty i ciężary obejmują zaliczki na poczet mediów: energii cieplnej, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków, a także koszty zarządu i utrzymania Nieruchomości wspólnej w części przypadającej na Przedmiot Umowy. Nabywca zobowiązuje się zawrzeć umowy o dostawę mediów do Przedmiotu Umowy w terminie 7 (siedmiu) dni, licząc od dnia jego wydania, pod rygorem ponoszenia kosztów na podstawie refaktur wystawionych przez Dewelopera. Obowiązek uiszczania podatku od nieruchomości przechodzi na Nabywcę z dniem zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. ----------

6.14. Strony umawiają się, że wszelkie prace wykończeniowe w Lokalu Nabywca może prowadzić dopiero po wydaniu Lokalu. ----------

§ 7.

(Prawo odstąpienia, rozwiązanie Umowy, kary umowne, rachunek)

7.1. Strony oświadczają, że niezależnie od innych przypadków określonych w Umowie, na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: ----------

1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy, ---------
2) jeżeli informacje zawarte w umowie zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, tj. za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem Umowy, ujętych w treści Umowy, na które Nabywca wyraził zgodę,----------

3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, 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 załącznikach do niego, ----------

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy, ----------

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

6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami związanymi, w terminie określonym w niniejszej Umowie, ----------

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

8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy deweloperskiej; -----

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; ----------

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;----------

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę majątkowego istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; ----------

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe. ----------

7.2. Strony oświadczają, że w przypadkach, o których mowa w ust. 1 w pkt od 1) do 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie **30 (trzydziestu) dni** od dnia jej zawarcia. -----

7.3. W przypadku o którym mowa w ust.1 pkt 6) powyżej przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy przeniesienia własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. ----------

7.4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej. ----------

7.5. W przypadku, o którym mowa ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni, od dnia jej zawarcia. ----------

7.6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej. ----------

7.7. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie na rzecz Spółki Ceny Przedmiotu Umowy, w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot **w terminie 30 (trzydziestu) dni** od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. ----------

7.8. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy również w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru lub podpisania aktu notarialnego dokumentującego Umowę Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej **60 (sześćdziesięciu) dni**, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. ----------

7.9. Stosownie do art. 35 w związku z art. 36 Ustawy Deweloperskiej, Strony wskazują przypadek odstąpienia od Umowy, inny niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, a mianowicie w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa do podwyższenia Ceny, o którym mowa w § 4 ust. 4 pkt 1) Umowy, na skutek zmiany stawki na wyższą lub podwyższenia stawki podatku VAT właściwej dla Przedmiotu Umowy – Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy **w terminie 30 (trzydziestu) dni** od dnia doręczenia mu przez Dewelopera wezwania do zapłaty, o którym mowa w § 4. ust. 4 pkt 1). --

7.10. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych ust. 7 i 8 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, o którym mowa powyżej. Wzór oświadczenia Nabywcy, o którym mowa powyżej stanowi **Załącznik** do Umowy obejmujący wzór oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy wraz z oświadczeniem o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Przedmiotu Umowy z podpisem notarialnie poświadczonym. ----

7.11. Niezależnie od powyższego Nabywca bezpośrednio po zawarciu niniejszej Umowy zobowiązuje się wręczyć Pełnomocnikowi oświadczenie Nabywcy z podpisem notarialnie poświadczonym o zgodzie na wykreślenie roszczeń z niniejszej Umowy w sytuacji wykonania prawa odstąpienia przez Dewelopera, przy czym Deweloper będzie uprawniony do złożenia wniosku do właściwego sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie tych roszczeń na podstawie powyższej zgody, wyłącznie w sytuacji wykonania prawa odstąpienia przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy. ----------

7.12. W przypadku wygaśnięcia Umowy w związku z wykonaniem przez którąkolwiek ze stron prawa odstąpienia, zwrot przez Dewelopera środków wypłaconych Deweloperowi przez bank w związku z realizacją niniejszej Umowy wpłaconych przez Nabywcę tytułem Ceny oraz zwrot innych świadczeń pieniężnych wynikających z umowy, w szczególności kar umownych, nastąpi **w terminie 30 (trzydziestu) dni** od dnia wygaśnięcia Umowy, z zastrzeżeniem postanowień wynikających z Umowy Rachunku Powierniczego. ----------

7.13. W przypadku opóźnienia Nabywcy z zapłatą Ceny lub jej części, Deweloper **uprawniony** jest **do naliczenia odsetek ustawowych** za okres od dnia wymagalności, do dnia zapłaty, liczonych od należnych, a niezapłaconych w terminie kwot z tytułu Ceny. ----------

7.14. W przypadku opóźnienia Dewelopera w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, Nabywcy przysługuje **kara umowna** w wysokości równej sumie odsetek ustawowych liczonych od kwot wpłaconych Spółce na poczet Ceny Przedmiotu Umowy, za okres od dnia upływu terminu do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności do dnia jej zawarcia (jeżeli nie odstąpi od Umowy) lub do dnia odstąpienia (jeśli odstąpi od Umowy), ale w tym ostatnim przypadku za okres nie dłuższy niż do dnia upływu **120 – dniowego terminu** wyznaczonego Deweloperowi przez Nabywcę na przeniesienie własności Lokalu. ----------

7.15. W przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru lub podpisania aktu notarialnego dokumentującego Umowę Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni i z zastrzeżeniem, że niestawienie się Nabywcy nie jest spowodowane działaniem siły wyższej, Deweloperowi przysługuje **kara umowna** w wysokości równej sumie odsetek ustawowych za okres opóźnienia, tj. od dnia bezskutecznego upływu tego drugiego terminu wyznaczonego Nabywcy do dnia jego stawienia się do tych czynności lub do dnia odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, liczonych od kwot wpłaconych Spółce na poczet Ceny.

7.16. Suma kar umownych lub odsetek należnych Deweloperowi od Nabywcy wynikających z postanowień Umowy **nie może być wyższa niż 4,5 % (cztery i pół procent) Ceny**. Suma kar umownych należnych Nabywcy od Dewelopera na podstawie postanowień Umowy **nie może być**

wyższa niż 4,5 % (cztery i pół procent) Ceny. Strony oświadczają, że zastrzeżenie w niniejszym paragrafie zapłaty kar umownych, nie pozbawia Stron prawa do dochodzenia zapłaty odszkodowania na zasadach ogólnych, przewyższającego wysokość tych kar.----------

§ 7a.

Umowa zobowiązująca do przeniesienia udziału we własności Garażu Wielostanowiskowego

(Przedmiot Umowy)

7a.1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu z dnia 07 października 2024 roku, Deweloper jest współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny – **Garaż Wielostanowiskowy**, o powierzchni użytkowej **3.795,12 m²** (trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt pięć i dwanaście setnych metra kwadratowego), usytuowany na kondygnacji -1 (minus jeden) oraz -2 (minus dwa) budynku w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **LU1I/00380573/2**, (dalej jako „**Garaż Wielostanowiskowy**" lub „**Garaż CD**") oraz że:----------

1) z własnością Garażu Wielostanowiskowego związany jest udział wynoszący 379512/1127020 części w Nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali;----------

2) **w dziale II** powołanej księgi wieczystej wpisane jest prawo własności na rzecz Dewelopera na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu z dnia 07 października 2024 roku oraz wzmianki o wnioskach wynikające z zawartych przez Dewelopera z osobami trzecimi umów przeniesienia własności innych udziałów w Garażu Wielostanowiskowym, nie dotyczące przedmiotu niniejszej umowy; ----------

3) **w dziale III** powołanej księgi wieczystej wpisane są roszczenia innych nabywców, wynikające z zawartych przez Dewelopera umów przedwstępnych sprzedaży, umów zobowiązujących do ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia udziału we własności, roszczenia wynikające z umowy o podział do korzystania oraz wzmianki o wnioskach, nie dotyczące przedmiotu niniejszej umowy, **a także wpisy obejmujące**: ----------

a) ustanowioną nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie, powiat miasto Lublin, województwo lubelskie (obręb ewidencyjny: 066301_1.0036, Śródmieście), ulica Wieniawska nr 7, o obszarze 0,2270 ha (dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt metrów kwadratowych), składającej się z działek oznaczonych numerami: 87/1, 87/2, 88 i 85/4, objętej księgą wieczystą nr LU1I/00164712/9 – **służebnością gruntową**, polegającą na: prawie korzystania z pomieszczeń i innych powierzchni znajdujących się w tym lokalu garażowym celem umieszczenia, podpięcia i rozbudowy instalacji, sieci oraz przyłączy mediów służących nieruchomości uprawnionej, z zastrzeżeniem, iż miejsce umieszczenia urządzeń wskazywać będzie Deweloper, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z Nieruchomości wspólnej – Zarządca względnie Zarząd Wspólnoty mieszkaniowej, zaś umieszczenie to nie może dotyczyć powierzchni/pomieszczeń oddanych do wyłącznego korzystania nabywcom udziałów w tym lokalu garażowym;----------

b) ustanowioną nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie, powiat miasto Lublin, województwo lubelskie (obręb ewidencyjny: 066301_1.0036, Śródmieście), ulica Jasna nr 7, o obszarze 0,2179 ha (dwa tysiące sto siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), stanowiącej działkę oznaczoną numerem 85/5 (osiemdziesiąt pięć łamane przez pięć), objętej księgą wieczystą nr LU1I/00109663/7 – **służebnością gruntową**, polegającą na: prawie przechodu i przejazdu przez ten lokal garażowy - ciągami komunikacyjnymi z prawem dostępu do: rowerowni (zlokalizowanych na poziomie -1 i -2), studzienki schładzającej (na potrzeby obsługi dostępu do sieci cieplnej), separatora, hydroforni, pomieszczenia kablowni oraz rampy zjazdowej między poziomami parkingu, i innych pomieszczeń technicznych służących do obsługi

Budynku, a usytuowanych w tym lokalu garażowym; prawie korzystania z pomieszczeń i innych powierzchni znajdujących się w tym lokalu garażowym celem umieszczenia, podpięcia i rozbudowy instalacji, sieci oraz przyłączy mediów służących Nieruchomości wspólnej, z zastrzeżeniem, iż miejsce umieszczenia urządzeń wskazywać będzie Deweloper, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z Nieruchomości wspólnej – Zarządca względnie Zarząd Wspólnoty mieszkaniowej, zaś umieszczenie to nie może dotyczyć powierzchni/pomieszczeń oddanych wcześniej do wyłącznego korzystania nabywcom udziałów w tym lokalu garażowym; ----------

oraz wpisy: ----------

c) ustanowionych nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali usługowych oznaczonych numerami: U-C-1, U-C-2, U-C-3 i U-D, położonych w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, **służebności**, polegających na prawie przechodu przez Garaż oraz prawie posadowienia i korzystania z urządzeń jednostek zewnętrznych klimatyzacji służących do obsługi danego lokalu usługowego, w Garażu wielostanowiskowym, w miejscu zaznaczonym kolorem zielonym na załączniku graficznym oznaczonym jako Szkic lokalizacji jednostek urządzeń klimatyzacji w lokalu garażowym na kondygnacji -1 do aktu notarialnego z dnia 7 października 2024 roku sporządzonego przez Rafała Andrzeja Pyziaka notariusza w Lublinie, za Rep. A nr 4468/2024, a także na prawie przeprowadzenia instalacji umożliwiającej korzystanie z tych urządzeń, w tym przechodu przez ten lokal w celu swobodnego dostępu do tych urządzeń, korzystania z nich, konserwacji, naprawy, modernizacji oraz usuwania awarii tych urządzeń i instalacji; ----------

d) ustanowionych nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, na rzecz każdoczesnych właścicieli lokali usługowych oznaczonych numerami: U-C-1, U-C-2, U-C-3 i U-D, położonych w Lublinie przy ulicy Jasnej 7, **służebnościami**, polegających na: prawie przechodu i przejazdu przez ten lokal garażowy - ciągami komunikacyjnymi z prawem dostępu do: rowerowni (zlokalizowanych na poziomie -1 i -2), studzienki schładzającej (na potrzeby obsługi dostępu do sieci cieplnej), separatora, hydroforni, pomieszczenia kablowni oraz rampy zjazdowej między poziomami parkingu, i innych pomieszczeń technicznych służących do obsługi Budynku, a usytuowanych w tym lokalu garażowym oraz prawie korzystania z pomieszczeń i innych powierzchni znajdujących się w tym lokalu garażowym celem umieszczenia, podpięcia i rozbudowy instalacji, sieci oraz przyłączy mediów, z zastrzeżeniem, iż miejsce umieszczenia urządzeń wskazywać będzie Deweloper, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z Nieruchomości wspólnej – Zarządca względnie Zarząd Wspólnoty mieszkaniowej, zaś umieszczenie to nie może dotyczyć powierzchni/pomieszczeń oddanych wcześniej do wyłącznego korzystania nabywcom udziałów w tym lokalu garażowym; ----------

4) **dział IV** powołanej księgi wieczystej wpisów nie zawiera, za wyjątkiem wpisów hipotek umownych łącznych, obciążających inne niż przysługujący Deweloperowi udział, ----------

5) poza wskazanymi, w powołanej księdze wieczystej nie ma wzmianek o wnioskach.----------

7a.1[1]. Na **Załączniku** do Umowy obejmującym rzut Garażu Wielostanowiskowego Strony wskazują:

a) miejsce postojowe pojedyncze przeznaczone na postój samochodu osobowego oznaczone numerem projektowym (budowlanym) **[…]** („**Miejsce Postojowe Pojedyncze**”),----------
b) miejsce postojowe pojedyncze przeznaczone dla osób niepełnosprawnych oznaczone numerem projektowym (budowlanym) **[…]** („**Miejsce Postojowe Pojedyncze N**”),----------
c) miejsce postojowe rodzinne podwójne (zależne) oznaczone numerem projektowym (budowlanym) **[…]** („**Miejsce Postojowe Rodzinne Podwójne**”), ----------
d) miejsce postojowe rodzinne potrójne (zależne) oznaczone numerem projektowym (budowlanym) **[…]** („**Miejsce Postojowe Rodzinne Potrójne**”),----------
e) miejsce postojowe na rower oznaczone numerem projektowym (budowlanym) **[…]** („**Miejsce na Rower**” lub „**MnR**”),----------

f) miejsce postojowe na motor oznaczone numerem projektowym (budowlanym) **[…]** („**Miejsce na Rower**" lub „**MnM**"), ----------
g) komórkę lokatorską oznaczoną numerem projektowym (budowlanym) **[…]** („**Komórka Lokatorska**"). ----------

7a.2. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że **zobowiązuje się przenieść** na Nabywcę: ----------

udział wynoszący **[…]/488** części we własności opisanego Garażu Wielostanowiskowego (w przypadku nabycia jednego składnika opisanego w ust. 1 powyżej) / udziały we własności opisanego Garażu (w przypadku nabycia kilku składników opisanych w ust. 1 powyżej), obliczony w sposób określony w §7a ust. 3 poniżej (dalej jako: „**Udział w Garażu**"), wraz z prawami z nim związanymi, w ramach którego Nabywcy i jego następcom prawnym, przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego Pojedynczego/Miejsca Postojowego Rodzinnego Podwójnego/ Miejsca Postojowego Rodzinnego Potrójnego/ Miejsca Postojowego Pojedynczego „N"/ Komórki Lokatorskiej/MnR/ MnM/, zwanego/-ych dalej „**Składnikiem Majątkowym**" – w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich, za wyjątkiem opisanych w Umowie i ust. 1 powyżej, za zapłatą ceny w kwocie **[…] brutto**, obejmującej kwotę netto w wysokości **[…]** oraz podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 23,00 % (dwadzieścia trzy procent) (zwaną dalej jako: „**Cena Udziału w Garażu**"), a Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się Udział w Garażu za wskazaną wyżej cenę nabyć, zawierając umowę przeniesienia własności (dalej jako: „**Umowa Przenosząca Udział**"). ----------

7a.3. Strony ustalają, że Udział w Garażu zostanie obliczony w ten sposób, że **licznik** stanowić będzie:

a) przy nabyciu udziału z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego pojedynczego: **3**, ----------
b) przy nabyciu udziału z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego pojedynczego dla osób niepełnosprawnych: **3**,----------
c) przy nabyciu udziału z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego rodzinnego podwójnego (zależnego): **6**,----------
d) przy nabyciu udziału z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego rodzinnego potrójnego (zależnego): **9**, ----------
e) przy nabyciu udziału z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca na rower: **1**,----------
f) przy nabyciu udziału z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca na motor: **1**, ----------
g) przy nabyciu udziału z prawem do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej: **2**,----------

zaś **mianownik** wynosił będzie sumę wszystkich wyżej określonych liczników odpowiadających ilości, miejsc postojowych pojedynczych, miejsc postojowych pojedynczych dla osób niepełnosprawnych, miejsc postojowych rodzinnych podwójnych, miejsca postojowego rodzinnego potrójnego, miejsc na rower, miejsc na motor, boksów garażowych i komórek lokatorskich znajdujących się w Garażu. ------

(Harmonogram płatności)

7a.4. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zakończył wszystkie etapy Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określone w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, także w zakresie Garażu Wielostanowiskowego. ----------

7a.5. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że Cena Udziału w Garażu (dalej jako „Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że Cena Udziału w Garażu (dalej jako „**Harmonogram płatności Ceny Udziału w Garażu**") zostanie zapłacona przez Nabywcę w na Rachunek Indywidualny określony w § 4 ust. 6 Umowy, w następujących częściach i terminach: ------

1) pierwsza część Ceny Udziału w Garażu w kwocie **[…]**, w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia zawarcia niniejszej umowy, ----------

2) druga część Ceny Udziału w Garażu w kwocie **[…]**, w terminie do dnia **[…]**. ----------

(Termin, Podział do korzystania)

7a.6. Strony ustalają, że Umowa Przenosząca Udział zostanie zawarta **w terminie do dnia […] roku**, po wpłacie całej Ceny Udziału w Garażu oraz po dokonaniu Odbioru Składnika Majątkowego przez Nabywcę. ----------

7a.7. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oraz Nabywca zobowiązują się do dokonania w Umowie Przenoszącej Udział **podziału do korzystania z Garażu (quoad usum)**, w ten sposób, że Nabywcy w ramach nabytego Udziału w Garażu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania ze Składnika Majątkowego, znajdującego się w Garażu, Deweloper zaś będzie uprawniony do wyłącznego korzystania z pozostałych miejsc postojowych, MnR, MnM, boksów garażowych, komórek lokatorskich i innych części tego Garażu oraz uprawniony będzie do wskazywania osób uprawnionych do wyłącznego korzystania z ww. części Garażu, przy czym Nabywca zobowiązuje się do udzielenia w Umowie Przyrzeczonej Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej, ograniczonego w czasie pełnomocnictwa upoważniającego do zawierania umów o podział do korzystania z innymi nabywcami, dotyczących pozostałych miejsc postojowych pojedynczych, miejsc postojowych pojedynczych dla osób niepełnosprawnych, miejsc postojowych rodzinnych podwójnych, miejsca postojowego rodzinnego potrójnego, miejsc na rower, miejsc na motor i komórek lokatorskich, znajdujących się w Garażu. ----------

(Odbiór i Wydanie)

7a.8. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca ustalają, że do odbioru i wydania Składnika Majątkowego stosuje się wprost § 6 Umowy. ----------

(Zmiana Ceny, Prawo Odstąpienia, Kary Umowne)

7a.9. Strony ustalają, że: ----------

1) w przypadku zmiany stawki na niższą lub obniżenia stawki podatku VAT właściwej dla Udziału w Garażu w chwili powstania zobowiązania podatkowego – Cena Udziału w Garażu zostanie obniżona o kwotę wynikającą z zastosowania zmienionej lub obniżonej stawki; w takiej sytuacji Deweloper zobowiązuje się doręczyć Nabywcy powiadomienie o zmianie Ceny najpóźniej w dniu Odbioru Udziału w Garażu oraz zwrócić Nabywcy różnicę z tytułu nadpłaty w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia powiadomienia, na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy, a w przypadku dokonania przez Nabywcę cesji wierzytelności na rzecz banku finansującego nabycie Udziału w Garażu – na rachunek wskazany przez ten bank. ------

2) w przypadku zmiany stawki na wyższą lub podwyższenia stawki podatku VAT właściwej dla Udziału w Garażu w chwili powstania zobowiązania podatkowego – Cena Udziału w Garażu może zostać przez Dewelopera podwyższona o kwotę wynikającą z zastosowania zmienionej lub podwyższonej stawki; w takiej sytuacji Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę odpowiednio o zmianie stawki na wyższą lub podwyższeniu stawki podatku VAT właściwej dla Przedmiotu Umowy najpóźniej w dniu Odbioru Udziału w Garażu oraz: ----------

a) doręczyć Nabywcy oświadczenie, że w związku ze spełnieniem się przesłanki określonej pkt 2) powyżej, Cena Udziału w Garażu ulega zwiększeniu wraz z wezwaniem Nabywcy do zapłaty określającym termin zapłaty, który nie może być krótszy niż 7 (siedem) dni, od dnia doręczenia wezwania ----------

albo ----------

b) doręczyć Nabywcy oświadczenie, że pomimo zmiany stawki na wyższą lub podwyższenia stawki podatku VAT, Cena Udziału w Garażu nie ulega zmianie. -------

3) W przypadku o którym mowa w pkt 2) lit a) powyżej, Strony zastrzegają na rzecz Nabywcy prawo odstąpienia od Umowy Przedwstępnej w terminie **30 (trzydziestu) dni**, od dnia doręczenia wezwania do zapłaty, o którym mowa w pkt 2) lit. a) powyżej. ----------

7a.10. Strony ustalają, że w zakresie prawa odstąpienia, rozwiązania Umowy zobowiązującej do przeniesienia udziału we własności Garażu Wielostanowiskowego, kar umownych, zastosowanie mają odpowiednio zapisy § 7 Umowy, z zastrzeżeniem zapisów określonych w § 7a ust. 9 i ust. 11.----------

7a.11. Strony ustalają, że w przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, objętej niniejszym aktem notarialnym przez jedną ze Stron lub rozwiązania takiej Umowy, każda Strona jest uprawniona do odstąpienia od Umowy zobowiązującej do przeniesienia udziału we własności Garażu Wielostanowiskowego. Wykonanie prawa odstąpienia jest możliwe w terminie **90 (dziewięćdziesięciu) dni** od rozwiązania lub odstąpienia od Umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu.----------

(Inne postanowienia)

7a.12. Strony oświadczają, że w przypadku odstąpienia od Umowy zobowiązującej do przeniesienia udziału we własności Garażu Wielostanowiskowego przez którąkolwiek ze Stron albo w przypadku jej rozwiązania, zwrot przez Dewelopera kwot zapłaconych przez Nabywcę Deweloperowi, nastąpi w terminie **30 (trzydziestu) dni** od dnia wygaśnięcia Umowy zobowiązującej do przeniesienia udziału we własności Garażu Wielostanowiskowego, z zastrzeżeniem postanowień wynikających z Umowy Rachunku Powierniczego. ----------

§ 8.

(Postanowienia dodatkowe)

8.1. Strony ustalają, że koszty czynności objętych niniejszym aktem notarialnym (w tym koszty wypisów oraz opłaty sądowej), ponoszą Strony w częściach równych; koszty umowy/umów przeniesienia własności lub udziału we własności, w całości ponosi Nabywca, za wyjątkiem wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, którego koszt ponosi Deweloper. ----------

8.2. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych Nabywcy stanowi **Załącznik** do Umowy. ----------

8.3. Na potrzeby Umowy Strony ustalają ponadto następujące definicje:----------

1) „**Ustawa deweloperska**" lub „**Ustawa**" – ustawa z 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ----------
2) „**Kodeks cywilny**" – ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny, ------
3) „**Ustawa o własności lokali**" – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,---
4) „**Bank**" – Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, KRS 0000305178.---------

8.4. Strony postanawiają, iż wszelka korespondencja, w tym: powiadomienia i oświadczenia, będą przesyłane na adresy poczty elektronicznej, wskazane w ustępie poniżej, chyba że Umowa albo Ustawa, zastrzegają formę pisemną lub inną formę szczególną, wówczas powiadomienia i oświadczenia będą przesyłane pomiędzy Stronami: osobiście – za pokwitowaniem przez drugą Stronę lub przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy – Prawo pocztowe za potwierdzeniem odbioru na adresy do doręczeń wskazane przez Strony w ustępie poniżej. Strony zobowiązują się jednocześnie do niezwłocznego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie swojego adresu do doręczeń; w przypadku niedopełnienia tego obowiązku, korespondencja skierowana na adres wskazany w tej Umowie lub ostatni znany drugiej stronie adres, która nie zostanie odebrana od operatora pocztowego w terminie 14 dni, uważana będzie za doręczoną z upływem 14 dni od pierwszego awizowania. Ponadto, Nabywca oświadcza, że akceptuje wystawianie i przesyłanie przez Dewelopera faktur w formie elektronicznej na podany w ust. 5 pkt 2) poniżej adres e-mail Nabywcy, zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 r. poz. 931).----------

8.5. Strony wskazują następujące adresy do korespondencji (do doręczeń): ----------

1) **Deweloper**: ----------
   - jak w komparycji,----------
   - oraz posiłkowo: e-mail: biuro.lublin@duna.pl, tel.: + 48 604 943 840,----------
2) **Nabywca**: ----------

- jak w komparycji,----------

- oraz posiłkowo: e-mail: […], telefon: […], przy czym Nabywca wyraził zgodę na komunikację z nim drogą elektroniczną na ten adres e-mail lub telefonicznie na wskazany nr telefonu.----------

8.6. Nabywca oświadcza, że wraz z zawarciem umowy przenoszącej własność Lokalu, zobowiązuje się udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa na czas określony (a w zakresie postępowań administracyjnych osobom uprawnionym do reprezentacji Spółki zgodnie z treścią wpisu ujawnionego w Rejestrze Przedsiębiorców KRS) do zmiany / sprostowania udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z lokalami realizowanymi w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego w przypadku gdyby nastąpiła zmiana / sprostowanie dokumentu będącego podstawą wyliczenia ww. udziału w taki sposób, aby udział ten był zgodny z przepisami ustawy o własności lokali, koszty zmiany / sprostowania udziału poniesie Deweloper; pełnomocnictwo obowiązuje do daty zbycia przez Spółkę ostatniego lokalu bądź udziału w lokalu znajdującym się w którymkolwiek z budynków zrealizowanych w ramach inwestycji przedsięwzięcia deweloperskiego „Rezydencja Ogród Saski II ETAP", na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr LU1I/00109663/7 lub przedsięwzięcia deweloperskiego „Rezydencja Ogród Saski I ETAP, na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr LU1I/00164712/9; pełnomocnik upoważniony będzie do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli oraz będzie mógł działać jako strona czynności, jak również będzie upoważniony do ustanawiania dalszych pełnomocników; w razie zbycia lokalu/lokali będącego/ych przedmiotem umowy Nabywca zobowiązuje się dołożyć starań celem udzielenia przez nowego nabywcę lokalu/lokali pełnomocnictwa o tożsamej treści oraz poinformować o tym pisemnie Dewelopera. ----------

8.7. Umowa pod rygorem nieważności może być modyfikowana pod jakimkolwiek względem wyłącznie w formie aktu notarialnego, przy czym powyższe nie dotyczy zmian adresów do korespondencji. ----------

§ 9.

(Wniosek wieczystoksięgowy)

9.1. Pełnomocnik Dewelopera i Nabywca, wnoszą, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 7a i art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następującą treść żądania:----------

- wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr **LU1I/00109663/7** roszczenia na rzecz Nabywcy o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem […], położonego w Lublinie przy ulicy Jasnej 7 i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z prawami związanymi na Nabywcę, w terminie do dnia […];----------
- wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr **LU1I/00380573/2** roszczenia na rzecz Nabywcy o przeniesienie Udziału we Własności Garażu Wielostanowiskowego, w rozumieniu Umowy zobowiązującej do przeniesienia udziału we własności Garażu Wielostanowiskowego, stanowiącej podstawę wpisu, w terminie do dnia […].----------

9.2. Stawający wskazują adresy do doręczeń sądowych dla wnioskodawcy oraz pozostałych uczestników postępowania, jak w komparycji niniejszego aktu notarialnego. ----------

§ 10.

(Pouczenia)

Notariusz pouczył strony, że niniejsze czynności prawne mają charakter zobowiązujący i nie przenoszą własności nieruchomości na Nabywcę, a także o treści art. 42 Ustawy Deweloperskiej.----------

§ 11.

(Opłaty)

11.1. Pobrano:----------

1) wynagrodzenie na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148 poz. 1564 z późn. zm.) --

- od Dewelopera z § 6 pkt 1) (za umowę zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego) ----------
- od Nabywcy z § 6 pkt pkt 1) (za umowę zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego) ----------
- od Dewelopera z § 6 pkt 1) (za umowę zobowiązującą do przeniesienia udziału w Garażu Wielostanowiskowym) ----------
- od Nabywcy z § 6 pkt 1) (za umowę zobowiązującą do przeniesienia udziału w Garażu Wielostanowiskowym) ----------

2) podatek od towarów i usług (23 %) na podstawie art. 41 i art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54 poz. 535 z późn. zm.) -----

- od Dewelopera ----------
- od Nabywcy ----------

3) opłatę sądową na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167 poz. 1398 z późn. zm.) ----------

- od Dewelopera z art. 43 ust. 3 (za wpis roszczenia z umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w dziale III) ---------- 75,00 zł
- od Nabywcy z art. 43 ust. 3 (za wpis roszczenia z umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w dziale III) ---------- 75,00 zł
- od Dewelopera z art. 43 ust. 3 (za wpis roszczenia z umowy zobowiązującej do przeniesienia Udziału w Garażu Wielostanowiskowym w dziale III) ---------- 75,00 zł
- od Nabywcy z art. 43 ust. 3 (za wpis roszczenia z umowy zobowiązującej do przeniesienia Udziału w Garażu Wielostanowiskowym w dziale III) ---------- 75,00 zł

11.2. Podane powyżej kwoty, nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246,00 zł) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów.----------

11.3. Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. ----------

11.4. Stawający oświadczyli, że zapoznali się z klauzulą informacyjną dla klientów kancelarii notarialnej dotyczącą Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 94/46/WE (RODO). ----------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.