



GOSTYŃSKA INVEST

Jedenaście budynków mieszkalnych
jednorodzinnych dwulokalowych przy ul.
Gostyńskiej w Gdańsku, działki nr 11/37, 11/39
obręb 0036

**Stan na dzień sporządzenia prospektu
informacyjnego**

Data sporządzenia prospektu
2025.09.04

PROSPEKT INFORMACYJNY

ZADANIE INWESTYCYJNE 9, BUDYNEK I

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DEWELOPERA

Dane Dewelopera	
Deweloper	Balton Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 0000776437
Adres Dni oraz godziny otwarcia biura NIP oraz REGON Nr. telefonu: Adres poczty elektronicznej: Numer faksu: Adres strony dewelopera:	Ul. Joachima Lelewela 6/LU8, 80-442 Gdańsk Poniedziałek – Piątek, Godziny otwarcia: 09:00 – 17:00 NIP: 5842782299, REGON: 382822909 690 - 030 – 050 sprzedaz@baltoninvest.pl Brak www.baltoninvest.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera	
Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego	Adres: ul. Dolne Migowo 16, 16 RA Data rozpoczęcia: 17.10 2019 r. Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: 26.10.2020 r.
Przykład innego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego	Adres: ul. Dolne Migowo 16 P, 16 PA Data rozpoczęcia: 18.03.2020 r. Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: 22.06. 2021 r.
Przykład ostatniego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego	Adres: ul. Dolne Migowo 16W, 16WA Data rozpoczęcia: 5.04.2021 r. Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: 14.06.2022 r
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

M

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Informacje dotyczące gruntu i zagospodarowania przestrzennego terenu		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Gostyńska, 80 – 298 Gdańsk Działki nr 11/37, 11/39, obręb 0036 Zadanie inwestycyjne nr 9 działki nr 11/37, 11/39	
Nr Księgi Wieczystej	GD1G/00127285/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Wpis dotyczący hipoteki umownej do kwoty 3.660.000,00 zł - na rzecz Banku Spółdzielczego w Pruszczu Gdańskim spółdzielni z siedzibą w Pruszczu Gdańskim	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Nie dotyczy.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	
	Miejscowy plan rewitalizacji	MPZP nr 2221; MPZP nr 2250. (teren jest na granicy dwóch MPZP)
	Miejscowy plan odbudowy	Brak.
	Inne	Brak.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim i zadaniem inwestycyjnym	MPZP nr 2221: Uchwała nr XIII/422/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 września 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek Mieszkaniowych w rejonie ulicy Wiosennej w mieście Gdańsku (Dz.U.Woj.Pom. nr 140 z dnia 12 listopada 2003 roku, poz. 2488)	
	Przeznaczenie terenu	009-21 Zabudowa mieszkaniowa ekstensywna
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określa się.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30% powierzchni działki.
	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca / mieszkanie.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Linie zabudowy: nie ustala się; Formy zabudowy: nie ustala się; Kształt dachu: nie ustala się.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Strefa ochrony archeologicznej poza terenem inwestycji.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostępność drogowa – dojazd z ulicy 022-81;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; Odprowadzenie ścieków komunalnych – do kanalizacji sanitarnej; Odprowadzenie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do kanalizacji deszczowej; Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci

		elektroenergetycznej; Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy; Zaopatrzenie w ciepło - z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych; Gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na składowisko miejskie.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim i zadaniem inwestycyjnym (druga karta terenu)	MPZP nr 2250: Uchwała nr XIII/256/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpino Górne rejon ulic Nowej Inżynierskiej i Gostyńskiej w mieście Gdańsku (Dz.Urz.Woj.Pom. z dnia 07 października 2019 roku, poz. 4460)	
	Przeznaczenie terenu	001-M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca zabudowę mieszkaniową ekstensywną – domy wolnostojące jedno lub dwumieszkaniowe oraz/lub zabudowę usługową komercyjną i/lub publiczną.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,8.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna. 0,6; Minimalna: nie ustala się.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60% powierzchni działki budowlanej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca / mieszkanie.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren zieleni do utrzymania i wprowadzenia jak na rysunku planu; Wprowadzenie gatunków krzewów i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi; Skarpy należy umacniać materiałami naturalnymi (np. gabiony itp.); Obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych określony w przepisach odrębnych.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Strefa ochrony archeologicznej poza terenem inwestycji.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostępność drogowa od projektowanej ulicy lokalnej (poza północno-wschodnią granicą planu).
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej; Odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej; Odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego; Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej; Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy; Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych; Telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej.
Ustalenia obowiązującego	MPZP nr 2221: Uchwała nr XIII/422/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 września 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu	

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	zagospodarowania przestrzennego Kokoszek Mieszkaniowych w rejonie ulicy Wiosennej w mieście Gdańsku	
	Przeznaczenie terenu	009-21 Zabudowa mieszkaniowa ekstensywna
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,5.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie określa się.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30% powierzchni działki.
	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	MPZP nr 2250: Uchwała nr XIII/256/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpino Górne rejon ulic Nowej Inżynierskiej i Gostyńskiej w mieście Gdańsku	
	Przeznaczenie terenu	001-M/U31 zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca zabudowę mieszkaniową ekstensywną – domy wolnostojące jedno lub dwumieszkaniowe oraz/lub zabudowę usługową komercyjną i/lub publiczną.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,8.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna. 0,6; Minimalna: nie ustala się.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60% powierzchni działki budowlanej.
	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%.
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	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca / mieszkanie.
	Nie dotyczy.	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	
	Planowana ulica Nowa Gostyńska.	
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	Brak informacji.	
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	Brak informacji.	
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	Brak informacji.	
Miejscowych planach odbudowy	Brak informacji.	
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	Brak informacji.	
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	
	Na podstawie umowy z dnia 26.07.2023 r. zawartej pomiędzy Deweloperem a Gminą Miasta Gdańska - Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni jako Zarządcą drogi, na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych Deweloper zrealizuje Inwestycję Drogową na działkach nr 11/25, 11/19, 11/20 1514 obręb 0036. Na Zakres Rzeczowy Inwestycji Drogowej składają się: 1) Roboty drogowe obejmujące: a. Budowę drogi oznaczonej w MPZP 2221 symbolem 022-81 w zakresie jezdni b. Roboty ziemne	

	c. Przebudowę istniejących zjazdów d. Odwodnienie – ściek korytkowy, zieleń retencyjna, zieleń 2) Roboty sieciowe obejmujące: a. Usunięcie wszelkich kolizji z infrastrukturą techniczną wynikających z prowadzonych robót 3) Inne obejmujące: a. Tymczasową organizację ruchu na czas prowadzenia robót b. Uporządkowanie terenu pasa drogowego po robotach c. Zieleń d. Docelową organizację ruchu	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy.
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury drogowej	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
Informacje dotyczące budynku:		
Czy jest pozwolenie na budowę:	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne:	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone:	NIE	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał:	Decyzja nr WUiA-IV.6740.39-5.2023.MAK.18784 z dnia 23.11.2023 r. wydana przez Prezydenta Miasta Gdańska o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę jedenastu budynków jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr 11/19, 11/20, obręb 036 przy ulicy Gostyńskiej w Gdańsku	
Nr decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który ją wydał:	Decyzja nr WUiA-IV.6740.39-11.2024.MAK.271818 z dnia 23.04.2025 r. wydana przez Prezydenta Miasta Gdańska o zmianie decyzji Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 23.11.2023r. nr rej. WUiA-IV.6740.39-5.2023.MAK.18784 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę jedenastu budynków jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr 11/19, 11/20, obręb 036 przy ulicy Gostyńskiej w Gdańsku	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku :	Nie dotyczy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz 2021 poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ:	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 2024.08.01, Zakończenie: 2027.12.30 Zadanie inwestycyjne nr 9, Budynek I	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadanie inwestycyjnego: Liczba budynków/Rozmieszczenie budynków na nieruchomości.	Przedsięwzięcie: Jedenaście budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych. Rozmieszczenie budynków: zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późn. zm.) Dz.U. z 2022r. Poz. 1225	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej	20. Ustalenie rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu nastąpi w oparciu o metodę Polskiej Normy nr (PN-ISO 9836:2022), nadto: ----- a) do powierzchni użytkowej lokalu zaliczać się będzie powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoju, kuchni, spiżarni, przedpokoju, łazienki, hali,	

lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; ----- b) powierzchnia pod ścianami nośnymi nie będzie zaliczana do powierzchni użytkowej lokali, natomiast powierzchnia pod ścianami działowymi, nadającymi się do demontażu, zaliczana jest do powierzchni użytkowej lokali; ----- c) powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy, itp.) nie są doliczane do łącznej powierzchni użytkowej lokalu wyliczanej dla celów ustanowienia odrębnej własności lokali; ----- d) powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokali oraz lokali niemieszkalnych (komórek lokatorskich) wyliczana będzie według identycznych zasad jak powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych. -----	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zdania inwestycyjnego: - rodzaj posiadanych środków finansowych- kredyt, środki własne, inne) - W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	działka: 25 % udział własny, 75 % środki pochodzące z kredytu w następujących inwestycjach finansowych: Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim z/s Pruszcz Gdański; budowa: 100% środki własne	
Środki ochrony nabywców:	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.	
Wysokość stawki procentowej według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy oraz, że Posiadacz rachunku przypisze każdemu Nabywcy indywidualny numer rachunku, jako numer rachunku, na który Nabywca będzie dokonywał wpłat, - koszty prowadzenia w/w rachunku ponosi Deweloper, - w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez w/w Bank, Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie założyć nowy rachunek powierniczy w innym banku lub kasie oraz złożyć dyspozycję przelewu środków z dotychczasowego rachunku powierniczego na nowy rachunek, nie później niż w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. W przypadku niezłożenia przez Dewelopera dyspozycji przelewu środków w w/w terminie, Bank zwróci środki znajdujące się na rachunku Nabywcy..... Jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków określonych w umowie, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z rachunku na rachunek wskazany w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu Zadania inwestycyjnego, nie wcześniej jednak niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, zgodnie z harmonogramem Zadania inwestycyjnego, z zastrzeżeniem postanowień umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, --- - przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów Zadania inwestycyjnego ujętych w harmonogramie zadania oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez m.in. podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy; Bank może przeprowadzić kontrolę w szerszym zakresie niż wynikający z art. 17 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021r., poz. 1177 ze zm.), ----- ----- - zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021r., poz. 1177 ze zm.), Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. W czasie obowiązywania w/w umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, oraz w okresie jej wypowiedzenia, umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku.	
Nazwa	W celu ochrony Nabywcy Deweloper zawarł z Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Pruszczu	

instytucji zapewniającej bezpieczeństw o środków nabywcy	Gdańskim umowę z dnia..... o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, nr rachunku....., na który będą wpłacane świadczenia na poczet ceny nabycia lokali mieszkalnych, przy czym dla Nabywcy w ramach rachunku powierniczego przypisano indywidualny rachunek o numerze:
--	--

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego nr 9 (Budynek I)

Nr	Opis	Procentowy, szacunkowy udział etapu I w całkowitym koszcie zadania inwestycyjnego	Termin realizacji – do dnia
1	- opłata za zakup działki – transza I	20 %.	10.08.2023 r.
2	- opłata za zakup działek – transza II - dokumentacja projektowa	20 %.	10.09.2023 r.
3	- roboty ziemne, niwelacja terenu, - fundamenty, płyty, - ściany fundamentowe - kanalizacja podposadzkowa, chudy beton	20 %.	31.03.2026 r
4	- ściany zewnętrzne parteru, - schody parter - strop parter	10 %.	31.08.2026 r
5	- ściany zewnętrzne piętra i poddasza - konstrukcja dachu - ścianki działowe parter/piętro - kominy parter/piętro	10 %	30.11.2026 r.
6	- stolarka okienna i drzwiowa - pokrycie dachu, obróbki i orywnowanie - elewacja (bez tynku i cokołu) - montaż parapetów zewnętrznych - instalacje elektryczne - tynki	10 %	28.02.2027 r.
7	- instalacje wod-kan wewnętrzne - docieplenie i obicie płytami G-K poddasza, - inst. gazowa, inst. c.o. i kotłownia - posadzki - osprzęt elektryczny (gniazda i wyłączniki) - orywnowanie, - przyłącza elektryczne, przyłącza wod-kan, przyłącza gazowe - elewacja (tynk, cokół) - ogrodzenie, wyrównanie ziemi, wydzielenie miejsca składowania odpadów, utwardzenie terenu - zaświadczenie o przyjęciu budynku do użytkowania, - zaświadczenie o samodzielności lokali	10 %	30.12.2027 r.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji Waloryzacja nie jest dopuszczalna.

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	§ 13 (ODSTĄPIENIE OD UMOWY I ZWROT ŚRODKÓW) 1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: ----- 1. jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; ----- 2. jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, tj. za wyjątkiem zmian, które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu
--	---

M

umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperkim Funduszu Gwarancyjnym	informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem Umowy, ujętych w treści Umowy, na które Nabywca wyraził zgodę; ----- 3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; ----- 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; ----- 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej; - 6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w terminie wynikającym z Umowy; ----- 7. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy 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 na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej; ----- 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej; ----- 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. ----- II. W przypadkach, o których mowa w ust. I pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. ----- III. W przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. ----- IV. W przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. ----- V. W przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. ----- VI. W przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. ----- VII. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. ----- VIII. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. IX. W przypadku zmiany Powierzchni Użytkowej Lokalu o więcej niż 2% (dwa procent) w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu oraz zmiany projektowanej powierzchni Terenu Wyłączonego Użytkowania o więcej niż 6% (sześć procent) w stosunku do projektowanej powierzchni Terenu Wyłączonego Użytkowania, Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Nabywcy informacji Dewelopera o rzeczywistej Powierzchni Użytkowej Lokalu oraz o rzeczywistej powierzchni Terenu Wyłączonego Użytkowania zgodnie z § 12 ust. XX Umowy. ----- X. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej zastosowanie do Umowy, Deweloper podwyższy cenę brutto nabycia Przedmiotu Umowy a Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Prawo to przysługuje Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera listem elektronicznym na adres e-mail Nabywcy wskazany w § 18 ust. V Umowy o podwyższeniu ceny Przedmiotu Umowy. Po upływie ww. terminu Nabywca traci uprawnienie do odstąpienia od Umowy na wyżej wskazanej podstawie. -----
--	--

- XI. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej zastosowanie do Umowy, Deweloper obniży cenę brutto nabycia Przedmiotu Umowy oraz dokona w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera listem elektronicznym na adres e-mail Nabywcy wskazany w § 18 ust. V Umowy o obniżeniu ceny Przedmiotu Umowy stosownego rozliczenia i ewentualnego zwrotu Nabywcy uiszczonej dotychczas przez Nabywcę nadpłaconej ceny brutto nabycia Przedmiotu Umowy. -----
- XII. Strony postanawiają, że Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy lub od dnia złożenia oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy. -----
- XIII. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę lub Dewelopera, środki pozostające na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, zostaną zwrócone Nabywcy przez bank prowadzący ten rachunek, na zasadach określonych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----
- XIV. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. -----
- XV. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zostanie złożone w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem (podpisami) i jednocześnie zawierać będzie zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń wynikających z Umowy. -----
- XVI. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) dni od odstąpienia od Umowy przez Dewelopera do złożenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem (podpisami) zgody na wykreślenie z księgi wieczystej przysługujących mu roszczeń wynikających z Umowy. -----

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim wyraził zgodę na wydawanie promes na bezciężzarowe odłączanie sprzedawanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego Lokali wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej. Ostateczna zgoda na bezciężzarowe odłączenie Lokalu zostanie wydana po uregulowaniu wszystkich zobowiązań Nabywcy wobec Dewelopera (w szczególności po zapłacie całości ceny) na właściwy rachunek prowadzony w ww. Banku Spółdzielczym

II. W lokalu przedsiębiorstwa

Nabywca może zapoznać się w siedzibie Dewelopera z:

- 1) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) projektem budowlanym;
- 5) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 6) zgodą Banku Spółdzielczego w Pruszczu Gdańskim. na wydawanie promes na bezciężzarowe odłączanie sprzedawanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego Lokali wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Pruszczu Gdańskim, prowadzącym otwarty 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 Banku Spółdzielczego w Pruszczu Gdańskim;
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności

tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
 – wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
 – wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
 – Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim; korzysta także z następujących znaków towarowych; ..



Bank Spółdzielczy
w Pruszczu Gdańskim



Bank Spółdzielczy w Pruszczu Gdańskim

Jesteśmy dla Ciebie

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. 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

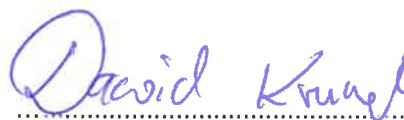
CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		 zł brutto (..... brutto).
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		Powierzchnia użytkowa m² (powierzchnia netto m²)
Rozkład lokalu	W piwnicy o łącznej powierzchni przynależnej zlokalizowane są:	-1.1.1 garaż m ²
	Na parterze o łącznej powierzchni użytkowej m ² znajdują się:	0.1.1 przedsionek m ² 0.1.2 łazienka m ² 0.1.3 kuchnia m ² 0.1.4 salon m ² 0.1.5 schody m ² 0.1.6 korytarz m ² 0.1.7 garderoba m ²
	Na piętrze, którego łączna powierzchnia użytkowa równa się m ² zlokalizowane są:	1.1.1 schody m ² 1.1.2 korytarz m ² 1.1.3 pokój m ² 1.1.4 łazienka m ² 1.1.5 pokój m ² 1.1.6 pokój m ² 1.1.7 pokój m ²
Cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		.....
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej		2028.06.30
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz		Liczba kondygnacji
		2
		Technologia wykonania
		murowana
		Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości
		zał. nr 4
		Liczba lokali w budynku
		2
		Liczba miejsc garażowych i
		2

M

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjny,	postojowych	
	Dostępne media w budynku	1. Energia elektryczna 2. Kanalizacja sanitarna 3. Instalacja deszczowa (rozprowadzenie powierzchniowe, niecki terenowe) 4. Gaz ziemny 5. Wodociąg
	Dostęp do drogi publicznej	TAK
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		zał. nr 7
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper		zał. nr 1 oraz zał. nr 4
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego		.....
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego		.....
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym		Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego		Nie dotyczy

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Dane oraz zawarte w nim informacje przygotowane zostały przy zachowaniu należytej rzetelności i staranności.



Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

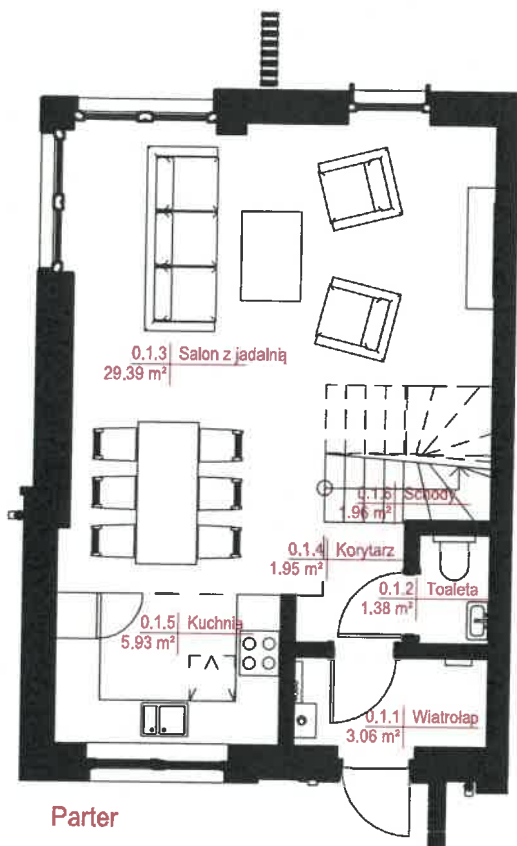
1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji 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).
4. Standard podstawowy wykończenia lokali mieszkalnych i części wspólnych,
5. Warunki techniczne odbioru lokali mieszkalnych,
6. Ogólna instrukcja użytkowania budynku,
7. Mapa budynku i wymiary.



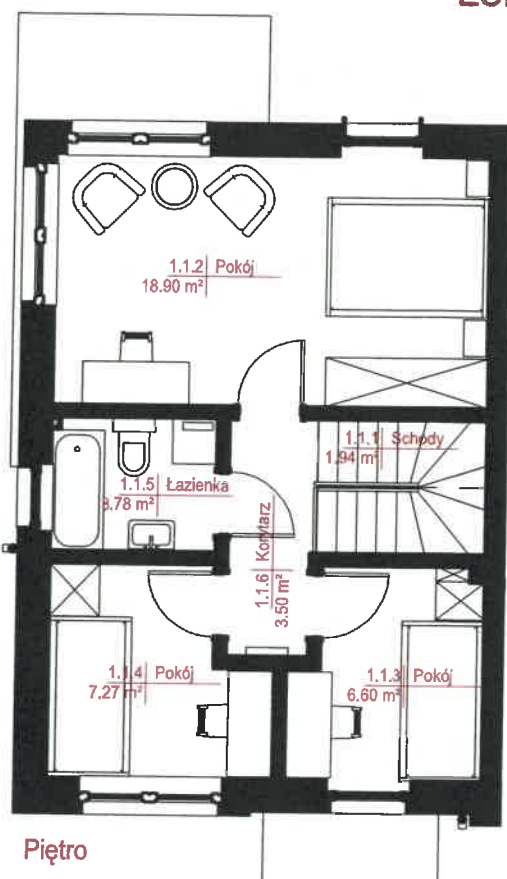
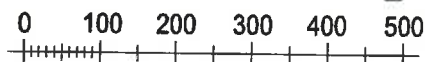
BALTON INVEST

Gostyńska Invest

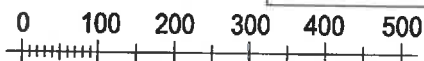
Lokal I1



Parter

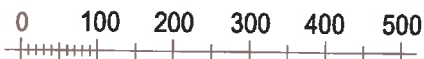


Piętro



poddasze nieużytkowe

Poddasze nieużytkowe



		Powierzchnia użytkowa
0.1.1	Wiatrołap	3.06 m²
0.1.2	Toaleta	1.38 m²
0.1.3	Salon z jadalnią	29.39 m²
0.1.4	Korytarz	1.95 m²
0.1.5	Kuchnia	5.93 m²
0.1.6	Schody	1.96 m²
Parter		43.67 m²
1.1.1	Schody	1.94 m²
1.1.2	Pokój	18.90 m²
1.1.3	Pokój	6.60 m²
1.1.4	Pokój	7.27 m²
1.1.5	Łazienka	3.78 m²
1.1.6	Korytarz	3.50 m²
Piętro		41.99 m²
Pow. użytkowa		85.66 m²

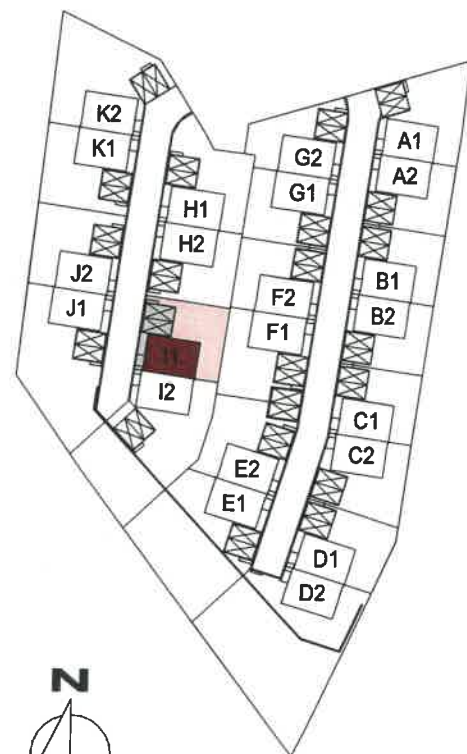
POWIERZCHNIE NETTO

Parter:	46.17m²
Piętro:	41.99m²
Poddasze nieużytkowe:	44.79m²
Łącznie:	132.95m²

POWIERZCHNIE TERENU - I1

Powierzchnia zabudowy	57,5m²
Powierzchnia ogródka	91,2m²
Powierzchnia frontowa*	38,2m²
Łącznie:	186,9m²

*miejsce postojowe, śmietnik, podest, przedogródek



Agnieszka Czugan
Notariusz
KANCELARIA NOTARIALNA
80-243 Gdańsk
ul. Romana Dmowskiego 6/4
tel./fax (58) 533 46 89
tel. kom. 660 442 806
e-mail: notariusz@agnieszkaczugan.pl



Repertorium A / 2024

AKT NOTARIALNY

Dnia przedem mną notariuszem Agnieszką Czugan, w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Romana Dmowskiego 6/4, stawili się:

1.

działający w niniejszym akcie notarialnym w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Balton Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku** (adres spółki: 80-442 Gdańsk, ulica Joachima Lelewela nr 6 lok. LU8), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000776437** (NIP 5842782299, REGON 382822909), kapitał zakładowy w wysokości 2.000.000,00 zł – na podstawie pełnomocnictwa, udzielonego mu przez Dawida Stanisława Kruczek - Prezesa Zarządu, upoważnionego do samodzielnego odpisów aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na wydruk 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 (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 869), według stanu na dzień, w którym wpisy, według zapewnienia stawiającego, do chwili obecnej nie uległy zmianie, reprezentowana przez niego spółka istnieje, nie toczy się wobec niej postępowanie likwidacyjne, upadłościowe ani restrukturyzacyjne,zwaney dalej „**Deweloperem**”,

2.
3.

zwani dalej „**Nabywcą**”.

Tożsamość Swajających notariusz ustaliła na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, których numery wypisała odpowiednio obok Ich nazwisk.

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1 (DEFINICJE)

Użyte w Umowie poniższe określenia będą mieć następujące znaczenie:

1. **Budynek** – oznacza budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący dwulokalowy o symbolu projektowym, składający się z dwóch kondygnacji nadziemnych, który jest budowany na Działce w ramach realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wyniku realizacji którego wyodrębniony zostanie Lokal;

2. **Działka** – oznacza działkę nr, obręb, o powierzchni m², na której zostanie zrealizowane Zadanie Inwestycyjne;

3. **Lokal** – oznacza lokal mieszkalny oznaczony numerem projektowym usytuowany na parterze i piętrze Budynku, o projektowanej Powierzchni Użytkowej **87,16 m²**, składający się z następujących pomieszczeń na parterze: **wiatrołapu o powierzchni 3,17 m², toalety o powierzchni 1,45 m², salonu z jadalnią o powierzchni 29,62 m², korytarza o powierzchni 2,01 m², kuchni o powierzchni 6,03 m², schodów o powierzchni 1,99 m² oraz na piętrze: schodów o powierzchni 1,99 m², pokoju o powierzchni 19,18 m², pokoju o powierzchni 6,76 m², pokoju o powierzchni 7,45 m², łazienki o powierzchni 3,90 m² i korytarza o powierzchni 3,61 m²; do Lokalu przylegać będzie Ogródek i Powierzchnia Frontowa; rzuty Lokalu z uwzględnieniem układu jego pomieszczeń stanowią załącznik nr 3 do Umowy, zaś zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu opisany jest w **załączniku nr 4** do Umowy; każdemu właścicielowi Lokalu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z Terenu Wyłączonego Użytkowania;**

4. **Nieruchomość** – oznacza działki nr 11/37 i 11/39, obręb 036 Kiełpino Górne, o łącznej powierzchni 0,6059 ha, na których zostanie zrealizowane Przedsięwzięcie Deweloperskie; ----

5. **Nieruchomość Wspólna** – ma znaczenie nadane w art. 3 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali,

tj. Działka oraz części wspólne Budynku (m.in. fundamenty, elementy konstrukcyjne, dachy, ściany zewnętrzne, elewacje, ciągi komunikacyjne, klatki schodowe, instalacje i szyby instalacyjne, pomieszczenia techniczne) i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowiąc będą przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli lokali znajdujących się w Budynku;

6. Ogródek – ogródek przydomowy przyległy do Lokalu o powierzchni m² wskazany na załącznikach nr 3 do Umowy;

7. Ordynacja Podatkowa – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 111 z późn. zm.);

8. Powierzchnia Frontowa – zewnętrzne miejsce postojowe, miejsce do składowania odpadów, podest, teren zieleni o projektowanej łącznej powierzchni 39,30 m² – wskazane na załączniku nr 3 do Umowy;

9. Powierzchnia Użytkowa – powierzchnia obliczona zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022 oraz zasadami ustalonymi przez Strony zgodnie z § 12 ust. XX i XXI Umowy;

10. Przedmiot Umowy – oznacza Lokal wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz prawem do wyłącznego korzystania z Terenu Wyłącznego Użytkowania oraz udział we współwłasności dróg wewnętrznych usytuowanych na Nieruchomości wskazanych na załączniku nr 6 do Umowy;

11. Przedsięwzięcie Deweloperskie – proces obejmujący budowę 11 (jedenasu) budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą na Nieruchomości, w wyniku realizacji którego zrealizowanych zostanie 11 (jedenasie) zadań inwestycyjnych;

12. Strona – oznacza Nabywcę albo Dewelopera;

13. Strony – oznacza łącznie Nabywcę i Dewelopera;

14. Teren Wyłącznego Użytkowania – składa się z Ogródka i Powierzchni Frontowej – oznaczonych w załączniku nr 6 do Umowy numerem 7, o projektowanej łącznej powierzchni m². Teren Wyłącznego Użytkowania może być obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym służebnościami przesyłu i służebnościami dotyczącymi lokalizacji urządzeń wodnych takich jak niecki terenowe, studnie kanalizacyjne, itp. na warunkach określonych w Umowie. Teren Wyłącznego Użytkowania będzie przedmiotem umowy zawartej pomiędzy Nabywcą a Deweloperem o podział rzeczy wspólnej do korzystania na warunkach określonych w Umowie.

15. Udział w Nieruchomości Wspólnej – oznacza udział, który zostanie wyliczony na zasadach określonych w art. 3 ust. 3 Ustawy o Własności Lokali, jako stosunek potwierzchni użytkowej danego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym, do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, wyodrębnionymi w Budynku;

16. Umowa – oznacza niniejszą umowę deweloperską;

17. Umowa Przyrzeczona – oznacza umowę, o której mowa w § 7 Umowy;

18. Umowa Rachunku Powierniczego – oznacza umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą w dniu 18 czerwca 2024 r. pomiędzy Bankiem Spółdzielczym w Pruszu Gdańskim z siedzibą w Pruszu Gdańskim (zwanym dalej także „Bankiem”) a Deweloperem;

19. Ustawa Deweloperska – 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 z późn. zm.);

20. Ustawa o Własności Lokali – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048);

21. Zadanie Inwestycyjne – oznacza zadanie inwestycyjne w rozumieniu art. 5 pkt 8 Ustawy Deweloperskiej polegające na budowie na Działce dla Zadania Inwestycyjnego Budynku, po zakończeniu którego zostanie wyodrębnione, a następnie przeniesione na Nabywcę prawo własności Lokalu wraz z prawami stanowiącymi Przedmiot Umowy;

§ 2 (OŚWIADCZENIA)

I. Deweloper oświadcza, że:

1. zgodnie z postanowieniami umowy spółki Dewelopera oraz przepisami Kodeksu spółek handlowych do dokonania czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda żadnego organu Dewelopera,

2. Umowa zawierana jest w ramach prowadzonej przez Dewelopera działalności gospodarczej oraz, że Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 775), nie korzystającym ze zwolnienia z tego podatku, a podana w treści Umowy cena zawiera podatek od

towarów i usług (VAT), obliczony na podstawie obowiązujących w dniu zawarcia Umowy stawek tego podatku. ---

II. Nabywcy

oświadczają,

że

§ 3

(OPIS NIERUCHOMOŚCI)

I. Deweloper oświadcza, że:

1. w księdze wieczystej Kw nr GD1G/00127285/0 (sto dwadzieścia siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt pięć łamane przez zero) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w Gdańsku, stanowiącej działki nr 11/37 (jedenaście łamane przez trzydzieści siedem) i 11/39 (jedenaście łamane przez trzydzieści dziewięć), obręb 036 Kiełpino Górne, o obszarze 0,6059 ha (sześć tysięcy pięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), prawo własności wpisane jest na rzecz Balton Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, REGON: 382822909, KRS: 0000776437; ---

2. ; w dziale III księgi wieczystej Kw nr GD1G/00127285/0 ujawniono wzmianki o wnioskach i roszczenia, które nie dotyczą przedmiotu Umowy i nie mają wpływu na prawa i obowiązki Stron Umowy; dział I-Sp. II. ww. księgi wieczystej są wolne od wzmianek o wnioskach; ---

3. w dziale IV wpisano hipotekę umowną do kwoty 3.660.000 zł (trzy miliony sześćset sześćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz Banku Spółdzielczego w Pruszcze Gdańskim z siedzibą w Pruszcze Gdańskim, REGON: 000495792, KRS: 0000097477, na zabezpieczenie spłaty wiczytelności głównej, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat oraz przyznanych kosztów postępowania, dotyczących umowy o kredyt na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 333/2023 z 9 sierpnia 2023 r. ---

II. Deweloper oświadcza, że:

1. wyżej opisaną nieruchomość stanowiącą działki nr 11/19 i 11/20 nabył od osoby fizycznej na podstawie umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki zawartej dnia 10 sierpnia 2023 r. przed Agnieszką Czagan notariuszem w Gdańsku, za numerem Repertorium A 6636/2023; ---

2. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Gostyńskiej; ---

3. Decyzją Prezydenta Miasta Gdańska z 18 czerwca 2024 r. nr

WG-I.6831.122.2024.MM zatwierdzono podział nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Gostyńskiej, obręb: Kiełpino Górne /36/, tj.: działki nr 11/19 nr jedn. rej. G1453, KW GD1G/00127285/0, na działki nr 11/36, 11/37, a także działki nr 11/20 nr jedn. rej. G1453,

KW GD1G/00127285/0, na działki nr 11/34, 11/35; ---

4. Decyzją Prezydenta Miasta Gdańska z 15 listopada 2024 r. nr WG-I.6831.217.2024.MM zatwierdzono podział nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Gostyńskiej, obręb: Kiełpino Górne /36/, tj.: działki nr 11/35 nr jedn. rej. G1453, KW GD1G/00127285/0, na działki nr 11/38, 11/39; ---

5. działka nr 11/39 położona jest w części na terenie objętym ustaleniami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpino Górne rejon ulic Nowej Inżynierskiej i Gostyńskiej w mieście Gdańsku (MPZP nr 2250), zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XIII/256/19 z dnia 29 sierpnia 2019 roku (Dz.Ur. Woj. Pom. z dnia 07 października 2019 roku, poz. 4460) i znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 001-M/U31 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca zabudowę mieszkaniową ekstensywną – domy wolnostojące jedno lub dwumieszkanie oraz/lub zabudowę usługową komercyjną i/lub publiczną a częściowo jest położona na terenie oznaczonym symbolem 022-81 – ulica lokalna – projektowana zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek Mieszkańców w rejonie ulicy Wiosennej w mieście Gdańsku (MPZP nr 2221), zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XIII/422/2003 z dnia 25 września 2003 roku (Dz.U. Woj. Pom. nr 140 z dnia 12 listopada 2003 roku, poz. 2488), zaś w ewidencji gruntów Urzędu Miejskiego w Gdańsku stanowi co do 0,4478 ha – PsV – pastwiska trwałe, a co do 0,0130 ha – W – grunty pod rowami, a działka nr 11/37 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Kokoszek Mieszkańców w rejonie ulicy Wiosennej w mieście Gdańsku (MPZP nr 2221), zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XIII/422/2003 z dnia 25 września 2003 roku (Dz.U. Woj. Pom. nr 140 z dnia 12 listopada 2003 roku, poz. 2488) i jest położona na terenach oznaczonych symbolami: 009-21 – zabudowa mieszkaniowa ekstensywna, zaś w ewidencji gruntów Urzędu Miejskiego w Gdańsku stanowi PsV – pastwiska trwałe. ---

6. Nieruchomość, poza wyżej opisanym wpisem hipoteki nie jest obciążona niewpisanymi do księgi wieczystej ograniczonymi prawami rzeczowymi, długami ani

roszczeniami osób trzecich, nie występują jakiegokolwiek prawne lub faktyczne okoliczności mogące spowodować jej obciążenie, ograniczenia w rozporządzaniu nią lub korzystaniu z niej, zobowiązania podatkowe i inne zobowiązania publicznoprawne dotyczące lub związane z Nieruchomością zostały uregulowane i nie ma w tym przedmiocie żadnych założeń; nie została wydana decyzja administracyjna ani orzeczenie sądu i nie toczy się postępowanie przed jakimkolwiek organem i sądem, w tym postępowanie egzekucyjne, upadłościowe lub inne, mogące mieć wpływ na jej nabycie; -----

7. Nieruchomość jest przedmiotem umowy drogowej nr GZDiZ/ZD/038/2023 zawartej pomiędzy Gminą Miasta Gdańska a Deweloperem w dniu 26 lipca 2023 r. na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 889; dalej jako: „**Ustawa Drogowa**”). Na zakres rzeczowy inwestycji drogowej składają się w szczególności następujące roboty (§ 4 ust. 1 Umowy drogowej): -----

1) roboty ----- drogowe ----- obejmujące:

- a) budowę drogi oznaczonej w Uchwale nr XIII/422/2003 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek Mieszkaniowych w rejonie ulicy Wiosennej w mieście Gdańsku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 140, poz. 2488 z dnia 12 listopada 2003 r.) symbolem 022-81 w zakresie ----- jezdni,

b) roboty ----- ziemne,

- c) przebudowę istniejących zjazdów, -----
d) odwodnienie – ściek korytkowy, zieleni retencyjna, zieleni, -----
2) roboty sieciowe obejmujące usunięcie wszelkich kolizji z infrastrukturą techniczną wynikających z prowadzonych robót, -----
3) inne obejmujące: -----
a) tymczasową organizację ruchu na czas prowadzenia robót, -----
b) uporządkowanie terenu pasa drogowego po robotach, -----
c) zieleni, -----
d) docelową organizację ruchu. -----

Termin realizacji inwestycji drogowej został ustalony na 31 grudnia 2028 r., jednak nie później

niż przed uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie ostatniego budynku zrealizowanego w ramach inwestycji deweloperskiej; -----

8. poza Umową Drogową Nieruchomość nie jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia ani jakiegokolwiek innych umów, na mocy których osobom trzecim przysługiwałoby prawo do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania z niej oraz nie jest ona przedmiotem innych umów zawartych z osobami trzecimi, w tym umów zastrzegających na rzecz osób trzecich prawo pierwokupu lub odkupu, w tym prawo pierwokupu nie przysługujące Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 423 z późn. zm.; nieruchomość ta nie jest nieruchomością rolną w myśl przepisów tej ustawy), Lasom Państwowym na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 567), dla terenu obejmującego Nieruchomość nie podjęto uchwał w trybie przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278), o których mowa w art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.); -----

9. w skład Nieruchomości nie wchodzi grunty pokryte śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. ----- 960 -----);

10. Nieruchomość nie jest położona na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, na terenie parku narodowego, na terenie portu ani przystani morskiej.

III. Deweloper oświadcza, że: -----

1. Bank Spółdzielczy w Pruszcze Gdańskim z siedzibą w Pruszcze Gdańskim wyraził zgodę na wydawanie promes na bezobciążeniowe odłączanie sprzedawanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego lokali wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej. Ostateczna zgoda na bezobciążeniowe odłączenie Lokalu zostanie wydana po uregulowaniu wszystkich zobowiązań Nabywcy wobec Dewelopera (w szczególności po zapłacie całości ceny Przedmiotu Umowy) na właściwy rachunek powierniczy prowadzony w Banku Spółdzielczym w Pruszcze Gdańskim z siedzibą w Pruszcze Gdańskim. Odpis ww. zgody stanowi załącznik nr 7 do Umowy. -----

2. poza wyżej opisaną hipoteką zastrzega sobie prawo ustanowienia na rzecz banków

finansujących Przedsięwzięcie Deweloperskie lub Zadanie Inwestycyjne, hipotek na

Nieruchomości, przy czym zobowiązuje się w dniu zawarcia Umowy Przynajmniej przedstawić zgodę banku na wykreślenie wszystkich hipotek z księgi wieczystej prowadzonej dla działek nr 11/35 i 11/37, bądź na ustanowienie odrębnej własności Lokalu, z tej nowo założonej księgi wieczystej, bez obciążania jej hipotekami, ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności oraz na bezobciążeniowe przeniesienie pozostałych praw stanowiących Przedmiot Umowy. ---

IV. Deweloper ma prawo do dokonania scalania i podziału nieruchomości stanowiącej działki nr 11/35 i 11/37, na działki przynależne do każdego z budynków przewidzianych do wybudowania w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, jak też do wydzielania działki pod wewnętrzną drogę dojazdową, drogę publiczną, przepompownię kanalizacji sanitarnej lub w innym uzasadnionym celu. Deweloper ma prawo do odłączenia z ww. księgi wieczystej nowozałożonej dla działek - działek powstałych w wyniku ww. podziału tych działek. Ostateczna wielkość działki przynależnej do Budynku będącego przedmiotem Umowy zostanie ustalona w decyzji o zatwierdzeniu projektu podziału. ---

V. W przypadku wydzielania działki pod wewnętrzną drogę dojazdową, cena nabycia Przedmiotu Umowy (w tym Lokalu), o której mowa w § 8 ust. 1 Umowy, zawierać będzie również cenę sprzedaży udziału w działce wydzielonej pod wewnętrzną drogę dojazdową, w której udział zostanie sprzedany Nabywcy. ---

VI. Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia na Nieruchomości, Działce oraz na nieruchomości objętej księgą wieczystą nowozałożoną dla działek wyodrębnionych z Nieruchomości lub Działki, względnie na działkach powstałych z podziału Nieruchomości lub Działki a także dla Terenu Wylącnego Użytkowania, nieodpłatnych i bezterminowych służebności gruntowych, służebności osobistych, służebności przesyłu lub praw użytkowania na rzecz dostawców wszelkich mediów i innych osób w celu umożliwienia dostępu do sieci, instalacji, urządzeń i przyłączy znajdujących się na terenie Nieruchomości lub Działki, w tym także obsługujących sąsiednie działki i nieruchomości oraz obejmujących osoby korzystające z sieci, instalacji, urządzeń i przyłączy posadowionych na Nieruchomości lub Działce, oraz do wykonywania czynności związanych z ich budową, remontem, eksploatacją i konserwacją lub innych praw koniecznych do prawidłowego funkcjonowania Nieruchomości i Działki oraz innych nieruchomości i działek, obsługiwanych przez nie budynków i lokali mieszkalnych wraz z infrastrukturą, jak również ustanawiania służebności gruntowych przejazdu i przechodu celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, w tym także na rzecz sąsiednich działek i

nieruchomości. ---

VII. Ustanowienie opisanych ust. VI powyżej ograniczonych praw rzeczowych pozostanie bez wpływu na cenę Przedmiotu Umowy. ---

VIII. Deweloper oświadcza, że: ---

1. Nieruchomość może być obciążana roszczeniami osób trzecich, w tym roszczeniami dotyczącymi wybudowania na przedmiotowych działkach lub na działkach powstałych w wyniku podziału tych działek budynków, przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej ww. działki zabudowane budynkami lub ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali; ---

2. Przedmiotowa Nieruchomość lub nieruchomości powstałe w wyniku jej podziału mogą zostać w szczególności obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi opisanymi w ust. VI powyżej na rzecz i dla dobra ogółu mieszkańców, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynków wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego i Zadania Inwestycyjnego, w szczególności służących dostawie energii elektrycznej, wody, Internetu, służących odprowadzaniu ścieków, służących doprowadzeniu do budynków instalacji telefonicznych, teletechnicznych i innych niezbędnych, składających się na infrastrukturę budynków, w tym służebności przejazdu i przechodu. ---

IX. Deweloper oświadcza, że: ---

1. nie jest dłużnikiem osób trzecich na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu i nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie sądowe o zasądzenie określonej kwoty pieniężnej, jak również nie zostały wydane decyzje ani orzeczenia sądowe będące podstawą wpisu hipoteki przymusowej; ---

2. nie jest stroną jakiegokolwiek aktu notarialnego lub też niewykonanej umowy bądź porozumienia, na mocy których wykonanie jego zobowiązań wynikających z warunków Umowy byłoby niedozwolone, niemożliwe, ograniczone lub opóźnione; ---

3. nie posiada zaległości w płatności danin publicznych, w tym fiskalnych oraz niepodatkowych płatności budżetowych względem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego lub należnego podatku od nieruchomości oraz względem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z tytułu nieopłaconych składek oraz nie jest

obciążony żądanymi innymi planościami, do których stosuje się przepisy Ordynacji Podatkowej, co do których w wyniku nabycia przez Nabywcę nieruchomości, zachodziłoby podstawy do zastosowania wobec Nabywcy odpowiedzialności określonej w art. 107 i następnych Ordynacji Podatkowej.

§ 4

(DOKUMENTY)

I. Stawiający okazali do niniejszego aktu notarialnego:

1. Decyzję wydaną dnia 18 czerwca 2024 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska nr WG-16831.122.2024.MM, o zatwierdzeniu podziału nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Gostyńskiej, obręb: Kiełpino Górne /36/, tj.: działki nr 11/19 nr jedn. rej. G1453, KW GD1G/00127285/0, na działki nr 11/36, 11/37, a także działki nr 11/20 nr jedn. rej. G1453, KW GD1G/00127285/0, na działki nr 11/34, 11/35,

2. wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej wydany dnia 12 lipca 2024 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, z klauzulą, że dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z którego wynika m.in., że położona w jednostce ewidencyjnej: 226101_1, M. Gdańsk, obręb: ewidencyjnym nr 0036, Kiełpino Górne, działka nr 11/35, obszaru 0,4608 ha (identyfikator: 226101_1.0036.11/35), stanowi co do 0,4478 ha – PsV – pastwiska trwałe, a co do 0,0130 ha – W – grunty pod rowami a działka nr 11/37, obszaru 0,1478 ha (identyfikator: 226101_1.0036.11/37) stanowi PsV – pastwiska trwałe,

3. ostateczną decyzję nr WUJA-IV.6740.39-5.2023.MAK.18784 wydaną dnia 23 listopada 2023 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu Balton Invest sp. z o.o. w Gdańsku pozwolenia na budowę jedenaście budynków jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr 11/19, 11 20, obręb 036, przy ulicy Gostyńskiej w Gdańsku,

4. zaświadczenie nr WUJA-VII.6727.1600.2024.KC wydane w formie dokumentu elektronicznego i opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym dnia 15 lipca 2024 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, z którego wynika, że działka nr 11/35 położona jest

w części na terenie objętym ustaleniami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpino Górne rejon ulic Nowej Inżynierskiej i Gostyńskiej w mieście Gdańsku (MPZP nr 2250), zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XIII/256/19 z dnia 29 sierpnia 2019 roku (Dz.Urz.Woj.Pom. z dnia 07 października 2019 roku, poz. 4460) i znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 001-M/U31 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa zawierająca zabudowę mieszkaniową ekstensywną – domy wolnostojące jedno lub dwumieszkaniowe oraz/lub zabudowę usługową komercyjną i/lub publiczną a częściowo jest położona na terenie oznaczonym symbolem 022-81 – ulica lokalna – projektowana zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek Mieszkaniowych w rejonie ulicy Wiosennej w mieście Gdańsku (MPZP nr 2221), zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XIII/422/2003 z dnia 25 września 2003 roku (Dz.U.Woj.Pom. nr 140 z dnia 12 listopada 2003 roku, poz. 2488), a działka nr 11/37 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Kokoszek Mieszkaniowych w rejonie ulicy Wiosennej w mieście Gdańsku (MPZP nr 2221), zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XIII/422/2003 z dnia 25 września 2003 roku (Dz.U.Woj.Pom. nr 140 z dnia 12 listopada 2003 roku, poz. 2488) i jest położona na terenach oznaczonych symbolami: 009-21 – zabudowa mieszkaniowa ekstensywna,

5. zaświadczenie nr WEiE-IL.6163.37.2024 wydane w formie dokumentu elektronicznego i opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym dnia 12 lipca 2024 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, z którego wynika m.in., że działki nr 11/35 i nr 11/37 położone w Gdańsku, obręb: 0036 (Kiełpino Górne) nie są objęte obowiązującym uproszczonym planem urzędzenia lasu lub inwentaryzacją stanu lasów w myśl art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach.

§ 5

(OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO I ZADANIA INWESTYCYJNEGO)

I. Deweloper oświadcza, że:

- | | | | | |
|---|----|---------|---------|---------------|
| 1. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zamierza zrealizować na Nieruchomości Przedsięwzięcie Deweloperskie, w ramach którego m.in. wybuduje Budynek, | co | stanowi | Zadanie | Inwestycyjne, |
|---|----|---------|---------|---------------|

2. każdy lokal w budynkach znajdujących się na Nieruchomości będzie posiadał osobne wejście,

3. nadto w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego i Zadania Inwestycyjnego Deweloper wykona niezbędną infrastrukturę techniczną, to jest: przyłącza wodne i kanalizacyjne, energetyczne i gazowe.

II. Deweloper oświadcza, że dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego uzyskał ostateczną decyzję nr WUJA-IV.6740.39-5.2023.MAK.18784 wydaną dnia 23 listopada 2023 r. z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu Balton Invest sp. z o.o. w Gdańsku pozwolenia na budowę jedenastu budynków jednorodzinnych wolnostojących dwukondygnacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działkach nr 11/19, 11/20, obręb 036, przy ulicy Gostyńskiej w Gdańsku.

III. Deweloper oświadcza, że wyżej wymieniona decyzja udzielająca pozwolenia na budowę nie została zmieniona, zaskarżona i jest decyzją ostateczną.

IV. Deweloper oświadcza, że zapewnił możliwość zapoznania się przez Nabywcę w lokalu jego przedsiębiorstwa z:

1. aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości;
2. aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącym Dewelopera;
3. pozwoleniem na budowę;
4. projektem budowlanym;

5. sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata;

6. zgodą Banku Spółdzielczego w Pruszczu Gdańskim z siedzibą w Pruszczu Gdańskim na wydawanie promes na bezobciążeniowe odłączanie sprzedawanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego lokali wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej.

V. Nabywca oświadcza, że:

1. odebrał od Dewelopera na trwałym nośniku prospekt informacyjny z załącznikami, zgodnie z wymaganiami Ustawy Deweloperskiej, stanowiący załącznik nr 1 do Umowy i zapoznał się z ich treścią,

2. zapoznał się z dokumentami wymienionymi w ust. IV powyżej,

3. Deweloper przekazał Nabywcy szczegółowe dane i informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-financej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego i Zadania Inwestycyjnego, w tym oferowanego do sprzedaży Przedmiotu Umowy – w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym – zgodnie z art. 23 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.

VI. Deweloper oświadcza, że:

1. rozpoczęcie robót budowlanych związanych z Zadaniem Inwestycyjnym nastąpi do dnia 2024.08.01 r.,
2. zakończenie robót budowlanych związanych z Zadaniem Inwestycyjnym nastąpi w terminie do dnia 2027.12.30 r.,
3. prospekt informacyjny, o którym mowa w ust. V pkt 1 powyżej nie uległ zmianie, zaś w stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego projekcie umowy deweloperskiej nie wskazano danych osobowych Nabywcy oraz nie określono kosztów umowy, a w Umowie braki te uzupełniono.

Nabywca oświadcza, że na powyższe zmiany wyraża zgodę.

VII. Strony postanawiają, że harmonogram robót budowlanych związanych z Lokalem i Zadaniem Inwestycyjnym stanowi załącznik nr 5 do Umowy.

VIII. Deweloper oświadcza, że:

1. w związku z realizacją Zadania Inwestycyjnego została zawarta Umowa Rachunku Powierniczego.
2. zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy oraz, że posiadacz rachunku przypisze każdemu nabywcy indywidualny numer rachunku, jako numer rachunku, na który nabywca będzie dokonywał wpłat,
3. koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper,
4. w przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przez Bank, Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie założyć nowy rachunek powierniczy w

innym banku lub kasie oraz złożyć dyspozycję przelewu środków z dotychczasowego rachunku powierniczego na nowy rachunek, nie później niż w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. W przypadku niezłożenia przez Dewelopera dyspozycji przelewu środków w ww. terminie, Bank zwróci środki znajdujące się na rachunku nabywcy,

5. zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego, jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków określonych w umowie, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z rachunku na rachunek wskazany w Umowie Rachunku Powierniczego, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu Zadania Inwestycyjnego, nie wcześniej jednak niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, zgodnie z harmonogramem Zadania Inwestycyjnego, określonym w Umowie Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem postanowień Umowy Rachunku Powierniczego,

6. zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego, przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów Zadania Inwestycyjnego ujętych w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego oraz ocenę stanu faktycznego dokonywaną m.in. przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracę; Bank może przeprowadzić kontrolę w szerszym zakresie niż wynikający z art. 17 Ustawy Deweloperskiej,

7. zgodnie z art. 13 Ustawy Deweloperskiej, Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Zadania Inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. ---

IX. Strony oświadczają, że w czasie obowiązywania Umowy Rachunku Powierniczego, Umowa Rachunku Powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy; z wyjątkiem oprecentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym, że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w Umowie Rachunku Powierniczego.

X. Nabywca został poinformowany przez Dewelopera o przetwarzaniu danych osobowych przez Bank w związku z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

XI. Deweloper oświadcza, że: ---

1. odprowadza składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej także jako Fundusz, które są przez niego naliczane i przekazywane. Środki Funduszu przeznacza

się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy Deweloperskiej – w przypadkach określonych w art. 48 Ustawy Deweloperskiej,

2. Środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku: ---

a) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;

b) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;

c) uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza o udzieleniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;

d) odstąpienia od jednej z tych umów przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;

e) odstąpienia od jednej z tych umów przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne;

f) odstąpienia od jednej z tych umów przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1-11 Ustawy Deweloperskiej i nieotrzymania przez nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej;

g) odstąpienia od jednej z tych umów przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy Deweloperskiej;

h) niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o którym mowa w art. 425e ust. 2a ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;

3. Podstawą wyliczenia składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę

na rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, zaś składka stanowi iloczyn stawki procentowej [0,45% dla otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych zgodnie z Rozporządzeniem 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 (Dz.U. poz. 1341)] oraz wartości wpłaty.

4. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty i nie podlega zwrotowi. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera, zgodnie z art. 49 Ustawy Deweloperskiej.

§ 6

(OPIS BUDYNKU I LOKALU)

- I. Deweloper oświadcza, że:
1. Budynek
- ma:
- a) dwie kondygnacje nadziemne,
- b) dostęp do mediów w postaci: energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, instalacja deszczowa (rozprowadzenie powierzchniowe, niecki terenowe), gaz ziemny, wodociąg,
- c) dostęp do drogi publicznej – ulicy Gostyńskiej,
2. Na parterze i piętrze Budynku, składającego się z dwóch lokali, powstanie Lokal, którego usytuowanie oraz układ pomieszczeń przedstawiono w załączniku nr 3 do Umowy, –
3. Opis zakresu i standardu prac wykończeniowych Lokalu i części wspólnych Budynku zawarty jest w załączniku nr 4 do Umowy.
- II. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z lokalizacją Nieruchomości i Działki w terenie oraz lokalizacją Budynku, co obrazuje schemat zagospodarowania terenu stanowiący załącznik nr 2 do Umowy, projektem Budynku oraz rzutami Lokalu, które przedstawiono w załączniku nr 3 do Umowy.

- III. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z całością Przedsięwzięcia Deweloperskiego i Zadania Inwestycyjnego, zastosowanymi rozwiązaniami architektonicznymi, materiałowymi i założeniami funkcjonalno-użytkowymi całości i poszczególnych części Budynku i Lokalu oraz, że znana jest mu powierzchnia Nieruchomości i Działki, na której Budynek zostanie pobudowany i jej usytuowanie w terenie oraz powierzchnia Lokalu.

- IV. W przypadku dokonania przez Dewelopera nieistotnego odstąpienia od projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę a także odstąpienia od projektu technicznego na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418) bez zmiany zakresu i standardu prac wykończeniowych Lokalu i części wspólnych Budynku opisanych w Umowie i załącznikach do Umowy nie stanowi to zmiany Umowy.

§ 7

(PODSTAWOWE ZOBOWIĄZANIA STRON)

- I. Deweloper oświadcza, że w ramach Zadania Inwestycyjnego zobowiązuje się wobec Nabywcy wybudować Budynek wraz z Lokalem, a po jego wybudowaniu zobowiązuje się wyodrębnić Lokal i przenieść na Nabywcę prawo własności Lokalu wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej w stanie wolnym od wszelkich obciążeń (poza wymienionymi w Umowie) a także pozostałe prawa stanowiące Przedmiot Umowy, za cenę określoną w § 8 ust. 1 Umowy, zaś Nabywca zobowiązuje się zawrzeć z Deweloperem umowę przenoszącą na niego odrębną własność Lokalu wraz z przypadającym na ten Lokal Udziałem w Nieruchomości Wspólnej a także pozostałe prawa stanowiące Przedmiot Umowy oraz spełnić świadczenie pieniężne na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia Przedmiotu Umowy, w wysokości wskazanej w § 8 ust. 1 Umowy – zgodnie z treścią § 8 Umowy (dalej jako: „Umowa Przyrzeczona”).
- II. Zawarcie przez Strony Umowy Przyrzeczonej nastąpi najpóźniej do 2028.06.30 r.
- III. Strony postanawiają, że ustanowienie odrębnej własności Lokalu nastąpi w ramach Umowy Przyrzeczonej.
- IV. Deweloper oświadcza, że w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości

albo Działki określony zostanie sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej, zgodnie z którym każdy z właścicieli lokali korzystać będzie z części Nieruchomości Wspólnej, przylegającej do jego lokalu przeznaczzonej pod Ogródek i Powierzchnię Frontową.

VI. Strony postanawiają, że Nabywcy przysługiwać będzie prawo wyłącznego korzystania z Terenu Wyłącznego Użytkowania. Planowane usytuowanie Ogródka i Powierzchni Frontowej na Działce – składających się na Teren Wyłącznego Użytkowania przedstawiono na załączniku nr 3 i załączniku nr 6 do Umowy. Przedstawiony na planie zagospodarowania terenu kształt oraz powierzchnia Ogródka i Powierzchni Frontowej może ulec zmianom wynikającym z przyczyn niezależnych od Dewelopera, tj. przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418), ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.), decyzji podziałowych wydawanych przez organy administracji oraz zgodnie z wytycznymi zawartymi w uchwale nr XIII/249/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przyjęcia „Planu adaptacji do zmian klimatu dla miasta Gdańska”, natomiast przedstawione na szkicach zagospodarowanie terenu ma charakter wyłącznie poglądowy i nie obciąża Dewelopera do zagospodarowania terenu w sposób na nich uwidoczny.

- VI. Nabywca wyraża zgodę na:
- 1. obciążanie Nieruchomości, Działki oraz nieruchomości objętej księgą wieczystą nowozałożoną dla działek wyodrębnionych z Nieruchomości lub Działki, względnie na działkach powstałych z podziału Nieruchomości lub Działki, nieodpłatnych i bezterminowych służebności, służebności przesyłu lub praw użytkowania w zakresie wymienionym w § 3 ust. VI i VIII Umowy, a także wyraża zgodę na ustanowienie tych ograniczonych praw rzeczowych;
 - 2. przejęcie praw i obowiązków Dewelopera wynikających z zawartych przez niego umów dotyczących przeprowadzenia instalacji, a w szczególności: elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych oraz sposobu korzystania z uzbrojenia terenu, co zostanie szczegółowo uregulowane w Umowie Przywrócenia;
 - 3. ustanowienie na Nieruchomości i Działce hipotek, na rzecz banków finansujących

Przedsięwzięcie Deweloperskie i Zadanie Inwestycyjne, z uwzględnieniem § 3 ust. III Umowy:-----

§ 8
(CENA)

- I. Strony ustalają cenę nabycia Przedmiotu Umowy na kwotę zł w tym podatek od towarów i usług (VAT), obliczony na podstawie obowiązującej w dniu zawarcia Umowy stawki tego podatku. -----
- II. Część ceny stanowiąca 1% (1/100 procent) ceny nabycia Przedmiotu Umowy, tj. kwota zł brutto, została już przez Nabywcę uiszczona przy zawarciu umowy rezerwacyjnej i zostanie przekazana przez Dewelopera na indywidualny mieszkaniowy rachunek powierniczy Nabywcy na poczet pierwszej wpłaty ceny za Przedmiot Umowy, zaś reszta ceny nabycia Przedmiotu Umowy zostanie zapłacona przez Nabywcę zgodnie z poniższym harmonogramem: -----

Wpłata	% Ceny	Kwota	Termin zapłaty	Etap Zadania Inwestycyjnego
Opłata rezerwacyjna	1%	 zł	zapłacono	Etap I
1	%	 zł	.....	Etap I
2	%	 zł	.....	Etap II
3	%	 zł	.....	Etap III
4	%	 zł	.....	Etap IV
5	%	 zł	.....	Etap V
6	%	 zł	.....	Etap VI
7	%	 zł	.....	Etap VII
RAZEM:	100%	 zł	-	-

Opis kolumn tabeli z harmonogramem: -----
Wpłata – nazwa lub numer wpłaty Nabywcy, -----
% Ceny – % ceny nabycia Przedmiotu Umowy odpowiadający danej wpłacie Nabywcy, ---
Kwota – kwota danej wpłaty Nabywcy, -----
Termin zapłaty – przewidywana data dokonania danej wpłaty przez Nabywcę lub informacja o jej uiszczeniu, -----
Etap Zadania Inwestycyjnego – etap harmonogramu robót budowlanych związanych z Zadaniem

Investycyjnym, stanowiącego załącznik nr 5 do Umowy, powiązany z daną Wpłatą dokonana przez Nabywcę.

- III. Strony postanawiają, że:
- wszystkie wpłaty będą dokonywane przez Nabywcę w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu powiązanego z Wpłatą Etapu Zadania Investycyjnego opisanego w ust. II powyżej i wynikającego z załącznika nr 5 do Umowy.
 - zawiadomienie Nabywcy, o którym mowa w pkt. 1 powyżej, nastąpi listem elektronicznym na adres e-mail Nabywcy wskazany w § 18 ust. V Umowy,
 - wpłaty dokonywane będą przez Nabywcę na indywidualny mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze wskazanym w § 9 ust. I Umowy.

§ 9

(ZASADY ZAPŁATY CENY I ŚRODKI OCHRONY WPŁAT)

- Wszelkie wpłaty należności będą dokonywane przez Nabywcę, stosownie do postanowień Umowy Rachunku Powierniczego, przelewem na indywidualny mieszkaniowy rachunek powierniczy Nabywcy prowadzony pod numerem w wysokości i terminach określonych w § 8 ust. II i III Umowy. Strony zgodnie oświadczają, że za dzień dokonania zapłaty uważany będzie każdorazowo dzień uznania ww. rachunku powierniczego odpowiednią kwotą wpłaty.
- Nabywca będzie dokonywał wpłat zgodnie z § 8 ust. II i III Umowy oraz harmonogramem robót budowlanych związanych z Zadaniem Investycyjnym stanowiącym załącznik nr 5 do Umowy. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do terminowej realizacji wszystkich płatności na rzecz Dewelopera, a w przypadku niedotrzymania wyżej wymienionych terminów Deweloper będzie uprawniony do żądania zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie z zastrzeżeniem, że łączna kwota odsetek ustawowych za opóźnienie należnych Deweloperowi nie może przewyższać wysokości należności z tytułu kary umownej zastrzeżonej na rzecz Nabywcy zgodnie z postanowieniami § 14 ust. I Umowy.

- Strony w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej dopuszczają wystąpienie różnic obmiarowych pomiędzy projektowaną Powierzchnią Użytkową Lokalu oraz projektowaną powierzchnią Ogrodka i Powierzchni Frontowej – składającymi się na Teren Wyłącznego Użytkowania – wskazanymi w § 1 pkt 3, 6 i 8 i 14 Umowy, a uzyskanymi w procesie

realizacji Zadania Investycyjnego powierzchniami rzeczywistymi, obliczoną na zasadach określonych w Umowie. Wystąpienie wyżej wymienionych różnic nie będzie uznawane przez Strony za zmianę cech przedmiotu świadczenia Dewelopera.

- W przypadku zmiany Powierzchni Użytkowej Lokalu w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu cena Przedmiotu Umowy w części obejmującej Lokal określona w części indywidualnej prospektu informacyjnego jako cena m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ulegnie proporcjonalnemu podwyższeniu lub obniżeniu przy zastosowaniu ceny za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego podanej w ww. części prospektu informacyjnego.

- W przypadku zmiany powierzchni Terenu Wyłącznego Użytkowania w stosunku do projektowanej powierzchni Terenu Wyłącznego Użytkowania cena Przedmiotu Umowy ulegnie proporcjonalnemu podwyższeniu lub obniżeniu przy zastosowaniu ceny 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) brutto (zawierającej podatek od towarów i usług VAT) za 1m² powierzchni Terenu Wyłącznego Użytkowania.

- W przypadku zmiany Powierzchni Użytkowej Lokalu o więcej niż 2% (dwa procent) w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu oraz zmiany projektowanej powierzchni Terenu Wyłącznego Użytkowania o więcej niż 6% (sześć procent) w stosunku do projektowanej powierzchni Terenu Wyłącznego Użytkowania, Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy na warunkach określonych w § 13 ust. IX Umowy.

- Cena Przedmiotu Umowy określona w § 8 ust. 1 Umowy może ulec zmianie, jeżeli Nabywca zleci Deweloperowi wykonanie robót dodatkowych, wykraczających poza ustalony zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu zgodny z załącznikiem nr 4 do Umowy lub zleci wykonanie robót zamiennych. Deweloper zobowiązany jest w terminie 14 (czternastu) dni przed rozpoczęciem ww. robót wysłać Nabywcy listem elektronicznym na adres e-mail Nabywcy wskazany w § 18 ust. V Umowy wycenę robót dodatkowych lub też różnicę wynikającą z tytułu robót zamiennych do akceptacji przez Nabywcę. Nabywca w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wysłania ww. listu elektronicznym przez Dewelopera przśle Deweloperowi listem elektronicznym na adres e-mail Dewelopera wskazany w § 18 ust. V Umowy informację w sprawie akceptacji lub braku akceptacji ww. wyceny. Brak odpowiedzi lub brak akceptacji ww. wyceny przez Nabywcę w ww. terminie, jest równoznaczny z rezygnacją Nabywcy z planowanych zmian i upoważnia Dewelopera do

wykonania Przedmiotu Umowy w zakresie i standardzie określonym w załączniku nr 3 do Umowy oraz załączniku nr 4 do Umowy.

§ 10

(ROBOTY ZAMIENNE I DODATKOWE)

I. Zmiany zakresu robót wykonywanych przez Dewelopera i ich standardu w stosunku do standardu prac wykonawczych Lokalu i części wspólnych Budynku określonego w załączniku nr 4 do Umowy oraz rzutach Lokalu stanowiących załącznik nr 3 do Umowy, uzgodnione między stronami zgodnie z § 9 ust. VII Umowy i niniejszym paragrafem, będą podstawą do zmiany ceny Przedmiotu Umowy określonej w § 8 ust. 1 Umowy z uwzględnieniem wartości robót zamiennych i dodatkowych.

II. Nabywca zobowiązuje się nie później niż do dnia _____ r. do zgłoszenia Deweloperowi osobiście w jego siedzibie lub za pośrednictwem listu elektronicznego na adres e-mail Dewelopera wskazany w § 18 ust. V Umowy wszystkich planowanych zmian w Lokalu oraz do przedstawienia graficznego na rzutach Lokalu stanowiących załącznik nr 3 do Umowy usytuowania ścianek działowych, otworów drzwiowych, podejść do urządzeń sanitarnych, punktów elektrycznych i innych niezbędnych informacji, o ile następują zmiany w stosunku do rzutów Lokalu stanowiących załącznik nr 3 do Umowy oraz projektu budowlanego w zakresie obejmującym Lokal. Zgłoszenia planowanych zmian w Lokalu dokonane przez Nabywcę Deweloperowi w sposób inny niż wskazany powyżej, np. bezpośrednio na budowie lub przekazywane telefonicznie nie będą uwzględnione przez Dewelopera.

III. Zgłoszenie planowanych zmian w Lokalu, o których mowa w ust. II powyżej skutkować będzie m.in. koniecznością uiszczenia przez Nabywcę dodatkowego wynagrodzenia za ich zaprojektowanie. Deweloper zobowiązany jest wystać Nabywcy listem elektronicznym na adres e-mail Nabywcy wskazany w § 18 ust. V Umowy informację o wynagrodzeniu za zaprojektowanie zmian w Lokalu do akceptacji przez Nabywcę. Nabywca w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wysłania ww. listu elektronicznego przez Dewelopera przesyła Deweloperowi listem elektronicznym na adres e-mail Dewelopera wskazany w § 18 ust. V Umowy informację w sprawie akceptacji lub braku akceptacji ww. wynagrodzenia. Brak odpowiedzi lub brak akceptacji ww. wynagrodzenia przez Nabywcę w ww. terminie, jest

równoznaczny z rezygnacją Nabywcy z planowanych zmian w Lokalu i upoważnia Dewelopera do wykonania Lokalu zgodnie z rzutami Lokalu stanowiącymi załącznik nr 3 do Umowy, w zakresie i standardzie prac wykonawczych Lokalu określonych w załączniku nr 4 do Umowy oraz zgodnie z projektem budowlanym. W przypadku akceptacji ww. wynagrodzenia przez Nabywcę zostanie ono zapłacone przez Nabywcę na rzecz Dewelopera na podstawie odrębnej faktury VAT w terminie 14 (czternastu) dni od dnia jej wystawienia przez Dewelopera na rachunek bankowy w niej wskazany.

IV. Nabywca zostanie poinformowany przez Dewelopera w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zgłoszenia Deweloperowi planowanych zmian w Lokalu zgodnie z ustępem II powyżej o akceptacji lub braku akceptacji tych zmian. W przypadku akceptacji przez Dewelopera zmian w Lokalu, Deweloper wyznaczy Nabywcy, z co najmniej 14-dniowym dniowym wyprzedzeniem, termin na zawarcie pomiędzy Deweloperem a Nabywcą umowy dotyczącej zmian w Lokalu w formie zwykłej pisemnej, która będzie m.in. określała zapłatę wynagrodzenia przez Nabywcę na rzecz Dewelopera za realizację zmian w Lokalu na podstawie odrębnej faktury VAT w terminie 14 (czternastu) dni od dnia jej wystawienia przez Dewelopera na rachunek bankowy w niej wskazany. Zmiany w Lokalu i dodatkowe roboty budowlane wykonane na zasadach określonych w niniejszym paragrafie będą zrealizowane w całości na koszt Nabywcy, jeżeli nie zostały uwzględnione w rzutach Lokalu stanowiących załącznik nr 3 do Umowy, w zakresie i standardzie prac wykonawczych Lokalu określonych w załączniku nr 4 do Umowy i w projekcie budowlanym. Brak zawarcia przez Nabywcę umowy dotyczącej zmian w Lokalu upoważnia Dewelopera do wykonania Lokalu zgodnie z rzutami Lokalu stanowiącymi załącznik nr 3 do Umowy, w zakresie i standardzie prac wykonawczych Lokalu określonych w załączniku nr 4 do Umowy oraz zgodnie z projektem budowlanym.

V. Zmiany w Lokalu zgłoszone przez Nabywcę zgodnie z ustępem II powyżej będą realizowane przez Dewelopera:

1. po akceptacji przez Dewelopera planowanych zmian w Lokalu zgłoszonych przez Nabywcę zgodnie z ustępem II i IV powyżej;
2. po akceptacji i zapłacie przez Nabywcę na rzecz Dewelopera całości wynagrodzenia za zaprojektowanie zmian w Lokalu, zgodnie z postanowieniami ustępu III powyżej;
3. po zawarciu przez Strony umowy dotyczącej zmian w Lokalu i zapłacie przez Nabywcę na rzecz Dewelopera całości wynagrodzenia za realizację zmian w Lokalu zgodnie z postanowieniami ustępu IV powyżej i umowy dotyczącej zmian w Lokalu.

VI. Strony w zakresie zmian w Lokalu i umowy dotyczącej zmian w Lokalu przyjmują jako zasadę bezwzględnie obowiązującą dokonywanie wszelkich uzgodnień tylko w formie wspólnie podpisanych i zaakceptowanych notatek służbowych, protokołów uzgodnień, a w sprawach zmian umowy dotyczącej zmian w Lokalu, w formie aneksów zawartych w formie zwykłej pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

(TERMIN ODBIORU PRZEDMIOTU UMOWY)

I. Deweloper oświadcza, że zobowiązuje się wykonać i przekazać Nabywcy Lokal do odbioru w terminie do dnia 30 grudnia 2027 r.

II. Deweloper po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonaniu zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, obejmującego Lokal zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru lub osobiście za potwierdzeniem odbioru, o planowanym terminie odbioru Lokalu (dacie i godzinie) na 14 (czternaście) dni naprzód przed tym terminem na adres Nabywcy podany w § 18 ust. V Umowy lub inny, o którym Nabywca zawiadomił Dewelopera na piśmie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub osobiście za potwierdzeniem odbioru. Warunkiem zawiadomienia a następnie dokonania odbioru Lokalu jest zapłata pełnej ceny za Przedmiot Umowy określonej w § 8 ust. 1 Umowy. W przypadku niedokonania przez Nabywcę płatności pełnej ceny za Przedmiot Umowy określonej w § 8 ust. 1 Umowy, Deweloper jest uprawniony do powstrzymania się z wyznaczeniem terminu odbioru Lokalu, aż do czasu zapłaty przez Nabywcę pełnej ceny za Przedmiot Umowy określonej w § 8 ust. 1 Umowy i takie działanie nie stanowi naruszenia postanowień Umowy.

III. Strony postanawiają, że odbiór Lokalu nastąpi na zasadach określonych w § 12 Umowy i art. 41 Ustawy Deweloperskiej.

§ 12

(ZASADY ODBIORU LOKALU ORAZ POMIARU JEGO POWIERZCHNI)

I. Przeniesienie na Nabywcę własności Lokalu poprzedzone będzie uzyskaniem przez Dewelopera prawomocnej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie albo

zawiadomieniem organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy przy braku sprzeciwu ze strony tego organu i jego odbiorem przez Nabywcę. Szczegółowe warunki techniczne odbioru lokali mieszkalnych określone zostały w załączniku nr 5 do prospektu informacyjnego.

II. Nabywca zobowiązuje się do stawiennictwa do odbioru Lokalu w terminie wynikającym z zawiadomienia, o którym mowa w § 11 ust. II Umowy osobiście lub przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, przy czym przy odbiorze tym mogą towarzyszyć Nabywcy lub ustanowionemu pełnomocnikowi nie więcej niż dwie osoby. W przypadku niestawiennictwa Nabywcy w terminie wyznaczonym zgodnie z § 11 ust. II Umowy, Deweloper wyznaczy Nabywcę kolejny termin odbioru Lokalu w odstępnie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni od terminu wyznaczonego zgodnie z § 11 ust. II Umowy i zawiadomi o nim Nabywcę zgodnie z § 11 ust. II Umowy z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem. Niestawienie się przez Nabywcę do odbioru Lokalu na drugi z wyznaczonych terminów stanowi podstawę do odstąpienia przez Dewelopera od Umowy zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy Deweloperskiej.

III. Odbiór dokonywany jest w obecności Nabywcy.

IV. Z odbioru sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.

V. W przypadku wykrycia przy odbiorze wad Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. V powyżej, uważa się, że uznał wady.

VI. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. V powyżej, uważa się, że uznał wady.

VII. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, wskazuje dodatkowy minimum 14-dniowy termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, nie powodujący nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.

VIII. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. VII powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznaczy Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.

IX. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. IV powyżej.

X. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. IX powyżej, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej wyznaczonego Deweloperowi przez Nabywcę na przeniesienie praw wynikających z Umowy pod rygorem skorzystania z prawa do odstąpienia od Umowy.

XI. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. IV powyżej, stosuje się postanowienia ust. VII-VIII powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy i nie jest uprawniony do usunięcia wady na koszt Dewelopera.

XII. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustala nowy termin odbioru umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się postanowienia ust. III-IX powyżej.

XIII. 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 miedząca od dnia odmowy.

XIV. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, wyznaczonego Deweloperowi przez Nabywcę na przeniesienie praw wynikających z Umowy pod rygorem skorzystania z prawa do odstąpienia od Umowy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. XIII powyżej.

XV. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. XIII powyżej, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy.

XVI. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. XIII powyżej, istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę.

XVII. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. XIII powyżej, istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.

XVIII. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego, o której mowa w ust. XIII powyżej, między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.

XIX. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. IV powyżej, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, Nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. V-VIII powyżej stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. V i VII powyżej rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.

XX. Przed dniem odbioru Lokalu Deweloper dokona obmiaru powykonawczego Lokalu i Terenu Wyłączonego Użytkowania, celem ustalenia rzeczywistej Powierzchni Użytkowej Lokalu oraz rzeczywistej powierzchni Terenu Wyłączonego Użytkowania. Obmiar zostanie wykonany przez osobę uprawnioną, a jego wynik będzie podstawą do ustalenia Powierzchni Użytkowej Lokalu oraz powierzchni Terenu Wyłączonego Użytkowania w Umowie Przyrzeczonej. Deweloper przed dniem odbioru Lokalu doręczy Nabywcy listem elektronicznym na adres e-mail Nabywcy wskazany w § 18 ust. V Umowy informację o rzeczywistej Powierzchni Użytkowej Lokalu oraz o rzeczywistej powierzchni Terenu Wyłączonego Użytkowania ustalonej na podstawie obmiaru.

XXI. Ustalenie rzeczywistej Powierzchni Użytkowej Lokalu nastąpi w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:2022. Ponadto Strony zgodnie ustalają, że:

1. do Powierzchni Użytkowej Lokalu zaliczać się będzie powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w Lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania;

2. powierzchnia pod ścianami nośnymi nie będzie zaliczana do Powierzchni Użytkowej Lokalu, natomiast powierzchnia pod ścianami działowymi, nadającymi się do demontażu, zaliczana jest do Powierzchni Użytkowej Lokalu;
3. powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy, itp.) nie są doliczane do łącznej Powierzchni Użytkowej Lokalu wyliczanej dla celów ustanowienia odrębnej własności Lokalu;
4. powierzchnia pomieszczeń przynależnych do Lokalu oraz lokali niemieszkalnych (np. komórki lokatorskich) wyliczana będzie według identycznych zasad jak Powierzchnia Użytkowa Lokalu.

XXII. Wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej.

XXIII. Opłaty eksploatacyjne, w szczególności za media, obciążają Nabywcę od dnia następującego po dniu dokonania odbioru, o którym mowa powyżej. Stan liczników mediów Strony podadzą w protokole odbioru Lokalu.

XXIV. Nabywca zobowiązuje się do pokrywania wszystkich kosztów i zaliczek na koszty dotyczących Przedmiotu Umowy poniesionych przez Dewelopera po dniu dokonania odbioru a związanych z użytkowaniem Przedmiotu Umowy. W szczególności:

1. Nabywca zobowiązuje się do dokonania na siebie cesji umów na wszystkie media w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia odbioru Lokalu, o którym mowa powyżej;
2. w przypadku, gdy Nabywca nie dokona na siebie cesji umów na wszystkie media zgodnie z pkt 1 powyżej, to jest zobowiązany nie tylko do zwrotu Deweloperowi kosztów poniesionych za wszystkie media, ale także do zapłaty Deweloperowi kosztów administracyjnych związanych z obsługą księgową płatności za faktury za media i refakturowania tych kosztów na Nabywcę w wysokości zryczałtowanej 100 zł (stu złotych) netto powiększonej o należny podatek od towarów i usług (VAT) za każdy dokument księgowy i to na podstawie odrębnych faktur VAT w terminie 14 (czternastu) dni od dnia ich wystawienia przez Dewelopera na rachunek bankowy w nich wskazany;
3. Nabywca jest zobowiązany do pokrycia kosztów utylizacji śmieci budowlanych związanych z wykańczaniem Lokalu oraz śmieci komunalnych, do czasu zawiązania wspólnoty mieszkaniowej i podpisania stosownych umów na odbiór śmieci przez wspólnotę mieszkaniową, o ile zgodnie z Ustawą o Własności Lokali powstanie wspólnota mieszkaniowa, a w przypadku niepowstania wspólnoty mieszkaniowej

Nabywca pokryje te koszty do czasu podpisania przez Nabywcę stosownych umów na odbiór śmieci, przy czym jest zobowiązany nie tylko do zwrotu Deweloperowi kosztów poniesionych za odbiór śmieci, ale także do zapłaty Deweloperowi kosztów administracyjnych związanych z obsługą księgową płatności za faktury i refakturowania tych kosztów na Nabywcę zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 2 powyżej;

4. Nabywca pokryje we własnym zakresie koszty ubezpieczenia Lokalu i Nieruchomości Wspólnej, sprzątania Lokalu, Nieruchomości Wspólnej i dróg wewnętrznych stanowiących Przedmiot Umowy, pielęgnacji zieleni, itp.

§ 13

(ODSTĄPIENIE OD UMOWY I ZWROT ŚRODKÓW)

1. Nabywca na prawo odstąpić od Umowy:
 1. jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej;
 2. jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, tj. za wyjątkiem zmian, które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem Umowy, ujętych w treści Umowy, na które Nabywca wyraził zgodę;
 3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawym w dniu zawarcia Umowy;
 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej;
 6. w przypadku nieprzezniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w terminie

wynikającym z Umowy;

7. w przypadku gdy Deweloper nie zawarze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną 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 na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;

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

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

II. W przypadkach, o których mowa w ust. I pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

III. W przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

IV. W przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.

V. W przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.

VI. W przypadku, o którym mowa w ust. I pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości

informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.

VII. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

VIII. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcą do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

IX. W przypadku zmiany Powierzchni Użytkowej Lokalu o więcej niż 2% (dwa procent) w stosunku do projektowanej Powierzchni Użytkowej Lokalu oraz zmiany projektowanej powierzchni Terenu Wyłączonego Użytkowania o więcej niż 6% (sześć procent) w stosunku do projektowanej powierzchni Terenu Wyłączonego Użytkowania, Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Nabywcy informacji Dewelopera o rzeczywistej Powierzchni Użytkowej Lokalu oraz o rzeczywistej powierzchni Terenu Wyłączonego Użytkowania zgodnie z § 12 ust. XX Umowy.

X. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej zastosowanie do Umowy, Deweloper podwyższy cenę brutto nabycia Przedmiotu Umowy a Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Prawo to przysługuje Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera listem elektronicznym na adres e-mail Nabywcy wskazany w § 18 ust. V Umowy o podwyższeniu ceny Przedmiotu Umowy. Po upływie ww. terminu Nabywca traci uprawnienie do odstąpienia od Umowy na wyżej wskazanej podstawie.

XI. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej zastosowanie do Umowy, Deweloper obniży cenę brutto nabycia Przedmiotu Umowy oraz dokona w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera listem elektronicznym na adres e-mail Nabywcy wskazany w § 18 ust. V Umowy o obniżeniu ceny Przedmiotu Umowy stosownego rozliczenia i ewentualnego zwrotu Nabywcy uiszczonej dotychczas przez Nabywcę nadpłaconej ceny brutto nabycia Przedmiotu Umowy.

- XII. Strony postanawiają, że Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy lub od dnia złożenia oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy.
- XIII. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę lub Dewelopera, środki pozostające na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, zostaną zwrócone Nabywcy przez bank prowadzący ten rachunek, na zasadach określonych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
- XIV. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
- XV. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zostanie złożone w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem (podpisami) i jednocześnie zawierać będzie zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń wynikających z Umowy.
- XVI. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) dni od odstąpienia od Umowy przez Dewelopera do złożenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem (podpisami) zgody na wykreślenie z księgi wieczystej przysługujących mu roszczeń wynikających z Umowy.

§ 14

(ODSETKI I KARY UMOWNE)

- I. Strony postanawiają, że Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej w przypadku niezawarcia przez Dewelopera z przyczyn przez niego zawinionych Umowy Przyrzeczonej najpóźniej w dniu wskazanym w § 7 ust. II Umowy w wysokości 0,01% liczonej od kwoty wpłaconej Deweloperowi przez Nabywcę na poczet ceny nabycia Przedmiotu Umowy za każdy dzień kalendarzowy zwłoki od dnia następującego po dniu wskazanym w § 7 ust. II Umowy do dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej albo do dnia poprzedzającego dzień odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie § 13 ust. I pkt 6 Umowy w zależności od tego, które

z ww. zdarzeń nastąpi szybciej.

- II. Kara umowna zastrzeżona na rzecz Nabywcy, o której mowa w ust. I powyżej, płatna będzie przez Dewelopera w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Deweloperowi wezwania Nabywcy do jej zapłaty.
- III. Strony postanawiają, że Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w przypadku niezawarcia przez Nabywcę Umowy Przyrzeczonej z przyczyn przez niego zawinionych najpóźniej w dniu wskazanym w § 7 ust. II Umowy w wysokości 0,01% liczonej od ceny nabycia Przedmiotu Umowy określonej w § 8 ust. 1 Umowy za każdy dzień kalendarzowy zwłoki od dnia następującego po dniu wskazanym w § 7 ust. II Umowy do dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej albo do dnia poprzedzającego dzień odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie § 13 ust. VIII Umowy w zależności od tego, które z ww. zdarzeń nastąpi szybciej.
- IV. Kara umowna zastrzeżona na rzecz Dewelopera, o której mowa w ust. III powyżej, płatna będzie przez Nabywcę w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Nabywcy wezwania Dewelopera do jej zapłaty.
- V. Strony postanawiają, że żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie oraz niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy będące bezpośrednim następstwem okoliczności, które stanowią skutek działania siły wyższej, w tym w szczególności nie jest zobowiązana do zapłaty żadnej z wyżej wymienionych kar umownych lub odsetek w przypadku wystąpienia siły wyższej. W szczególności za siłę wyższą Strony uznają zdarzenia nagle, nieprzewidziane i niezależne od woli Stron, których skutki są niemożliwe do zapobieżenia, uniemożliwiające wykonanie Umowy w całości lub części, na stałe lub na pewien czas, którym nie można zapobiec, ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności, a w szczególności:
1. wojna, wojna domowa, zamieszki, rozruchy, niepokoje społeczne, blokady, powstania i akty sabotażu;
 2. katastrofy naturalne, takie jak burze, zniszczenie przez piorun, silne wiatry, huragany, tornada, trzęsienia ziemi, silne opady deszczu, powodzie, susze, pożary, epidemie i inne działania sił natury;
 3. wybuchy, zniszczenie maszyn, fabryki, magazynu lub wszelkiego rodzaju obiektów i

instalacji; -----

4. strajk, bojkot, lock-out wszelkiego rodzaju, strajk „włoski”, okupacja fabryki, obiektów, pomieszczeń oraz inne zakłócenia gospodarcze; -----

5. działania, polecenia, ograniczenia i zakazy władzy lub organu o charakterze powszechnym sprawującego władzę administracyjną wobec Strony; -----

VI. Strona objęta działaniem zdarzenia siły wyższej niezwłocznie po zaistnieniu takiego zdarzenia oraz po powzięciu wiadomości o jego wpływie na jej zdolność wykonania Umowy powiadomi listem elektronicznym drugą Stronę na adres e-mail wskazany w § 18 ust. V Umowy o zaistnieniu siły wyższej i jej wpływie na zdolność do realizacji Umowy. W takiej sytuacji Strony niezwłocznie uzgodnią tryb dalszego postępowania co do realizacji Umowy; -----

VII. Każda ze Stron ma prawo zatrzymania i potrącenia z kwot należnych do zapłaty drugiej Stronie należnych danej Stronie kwot z tytułu kar umownych i odsetek. -----

VIII. Strony ustalają, że jeżeli rzeczywiste szkody przewyższą kwoty kar umownych zastrzeżonych w Umowie, to Strony mają prawo dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych. -----

IX. Terminy, od których nalicza się kary umowne podane w ust. I i III powyżej mogą ulec stosownemu przedłużeniu w związku ze zleceniem przez Nabywcę i przyjęciem do wykonania przez Dewelopera zmian w zakresie i standardzie wykonczenia i wyposażenia Lokalu, o których mowa w § 10 Umowy. Jeżeli termin realizacji tych zmian miałby wpływać później niż terminy, od których nalicza się kary umowne podane w ust. I i III powyżej, to Strony zobowiązują się do zmiany Umowy w zakresie terminów, od których nalicza się kary umowne podanych w ust. I i III powyżej, co będzie stanowiło dodatkowy warunek realizacji przez Dewelopera na zlecenie Nabywcy robót zamiennych i dodatkowych, o których mowa w § 10 Umowy. -----

§ 15

(ROZWIĄZANIE UMOWY)

Za zgodą obu Stron Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na warunkach określonych w porozumieniu Stron zawartym w formie aktu notarialnego. -----

§ 16



(ZAWARCIE UMOWY PRZYRZECZONEJ)

Deweloper zawiadomi Nabywcę pisemnie, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru bądź pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru lub doręczenia bezpośredniego za potwierdzeniem odbioru na adres Nabywcy wskazany w § 18 ust. V Umowy, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, o terminie (dacie i godzinie), w którym zostanie zawarta Umowa Przyrzeczona, przy czym przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z Umowy nastąpi najpóźniej w dniu wskazanym w § 7 ust. II Umowy. -----

§ 17

(PRACE WYKOŃCZENIOWE)

I. Nabywca zobowiązuje się do indywidualnego wykonczenia Lokalu pod nadzorem uprawnionej osoby lub osób. Za szkody powstałe w wyniku działania Nabywcy oraz ww. osoby lub osób w toku indywidualnych prac wykończeniowych Lokalu odpowiada w całości Nabywca. -----

II. Zakres prac wykończeniowych Lokalu nie może naruszać konstrukcji Budynku i sposobu użytkowania Lokalu i Budynku, jak i wyposażenia Lokalu i Budynku w urządzenia i instalacje, a ponadto prace wykończeniowe Lokalu muszą być wykonane zgodnie z przepisami prawa, wymaganą dokumentacją i sztuką budowlaną. -----

III. W przypadku dokonania przez Nabywcę, na jego zlecenie lub przy jego akceptacji, bez pisemnego uzgodnienia z Deweloperem, jakichkolwiek prac dodatkowych i zamiennych w Lokalu lub Budynku, Nabywca traci uprawnienia do dochodzenia roszczeń od Dewelopera w zakresie dokonanych prac, jak i wywołanych nimi następstw i modyfikacji Lokalu i Budynku. Nabywca odpowiada za szkodę wywołaną w majątku Dewelopera tak przeprowadzonymi pracami. -----

§ 18

(POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

I. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Ustawy Deweloperskiej, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r. -----

poz. 1071) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418). -

II. Umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustalenia, bądź porozumienia, wyrażone w formie pisemnej lub ustnej pomiędzy Stronami. -

III. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -

IV. Wszelka korespondencja w wykonaniu Umowy lub związana z Umową będzie przesyłana pomiędzy Stronami listami poleconymi za potwierdzeniem odbioru bądź pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru lub doręczana bezpośrednio przez Stronę za potwierdzeniem odbioru. Korespondencja dotycząca bieżącego wykonywania Umowy i w przypadkach zastrzeżonych w Umowie może być przesyłana również listami elektronicznymi na adresy e-mail wskazane w ust. V poniżej. -

V. Doręczanie korespondencji związanej z realizacją Umowy dokonywane będzie na następujące adresy: -

1. dla Dewelopera: ul. Joachim Lelewela 6 lok. IU8, 80-442 Gdańsk, e-mail: sprzedaz@baltoninvest.pl; -

2. dla Nabywcy:, e-mail:;, e-mail: -

VI. Zmiana danych adresowych wskazanych w ust. V powyżej pod rygorem nieważności wymaga złożenia przez jedną Stronę drugiej Stronie zawiadomienia w formie pisemnej doręczonego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru bądź pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru lub doręczenia bezpośrednio przez Stronę za potwierdzeniem odbioru oraz nie pociąga za sobą konieczności zmiany Umowy. -

VII. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia, przez właściwy sąd powszechny. -

VIII. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych podanych w Umowie lub innych dokumentach dostarczonych Deweloperowi dla potrzeb realizacji Umowy, do celów związanych z tą realizacją. Nabywca ma prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz do żądania ich poprawiania i sprostowania. -

IX. Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy: -

1. Załącznik nr 1: prospekt informacyjny z załącznikami, -

2. Załącznik nr 2: schemat zagospodarowania terenu, -

3. Załącznik nr 3: rzuty Lokalu, -

4. Załącznik nr 4: opis zakresu i standardu prac wykonawczych Lokalu i części wspólnych Budynku, -

5. Załącznik nr 5: harmonogram robót budowlanych związanych z Lokalem i Zadaniem Inwestycyjnym, -

6. Załącznik nr 6: użytkowanie Terenu Wyłączonego Użytkowania na Działce, -

7. Załącznik nr 7: odpis promesy Banku na bezobciążeniowe odłączanie sprzedawanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego lokali. -

X. Wszelkie koszty zawarcia Umowy, tj. wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem Umowy, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu Umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę. -

§ 19

(WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY)

Na podstawie Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydziału Ksiąg Wieczystych wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następującą treść: -

1. wpis w dziale III księgi wieczystej GD1G/00127285/0 roszczenia o wybudowanie Budynku, ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Ich rzecz zgodnie z treścią § 7 Umowy – w myśl art. 38 Ustawy Deweloperskiej, na warunkach wynikających z Umowy; -

2. Nabywca wyraża zgodę i wnosi o nieprzenoszenie wpisu powyższego roszczenia do ksiąg wieczystych, które zostaną założone dla wyodrębnianych z powyższej księgi wieczystej lokali jak również do odłączanych z tej księgi wieczystej działek. -

§ 20

Strony, odpowiednio jako wnioskodawcy i uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego, poinformowani przez notariusza o treści art. 626¹⁰ kodeksu postępowania cywilnego – oświadczają, że nie zrzekają się prawa do otrzymania zawiadomienia przez właściwy sąd

wieczystoksięgowy o dokonany wpis, a nadto że nie chcą otrzymać takiego zawiadomienia drogą elektroniczną -----

Notariusz poinformowała ponadto Stawiających o treści przepisu art. 626⁴ § 4 kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§ 21

Notariusz poinformowała Stawiających o treści art. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, art. 42 Ustawy Deweloperskiej oraz art. 58, 101, 102, 103 i 105 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071; dalej jako: „k.c.”) i art. od 384 do 385³ k.c., art. 395 i 396 k.c., art. 471 k.c.-----

Pobrano: -----

...

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

M

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
SKALA 1:500

Obiekt: Gdańsk, ul. Gostyńska

Data opracowania mapy: 12.02.2025 r.
Identyfikator i nazwa Jednostki Ewidencyjnej: 226101_1, M. Gdańsk
Identyfikator i nazwa obszaru ewidencyjnego: 226101_1_0036, Klepino Górna
Nr skajit: 6.220.25.01.3.3.-3.4.-06.1.1.-06.1.2
linię i nazwisko osoby lub podmiotu, który wykonał mapę:

GEOWAP SP. Z O.O.

ul. Biela 18 : 80-435 Gdańsk
NIP: 584-278-99-99 REGON: 385219622
tel. 606 - 471 - 866
biuro@geowap.pl

linię i nazwisko geodety, który sporządził mapę: mgr inż. Paweł Kłodkowski (nr upraw. 21537 zakres I i II)
ID Prac: WG-III.6640.567.2025

Układ współrzędnych prostokątnych płaskich: PL-2000/6
Układ wysokości: PL-EVRF2007-AH

--- oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji

Nie wykazuje się istnienia w terenie urządzeń podziemnych, dla których brak było informacji branżowych i nie zostały odwołane w trakcie inwentaryzacji geodetyjnej.
Gdańsk, dnia 12.02.2025 r.

W zakresie opracowania mapy występuje projektowane urządzenie uzgodnione na warunkach koordynacyjnych - zgodnie z treścią mapy.
Gdańsk, dnia 10.02.2025 r.

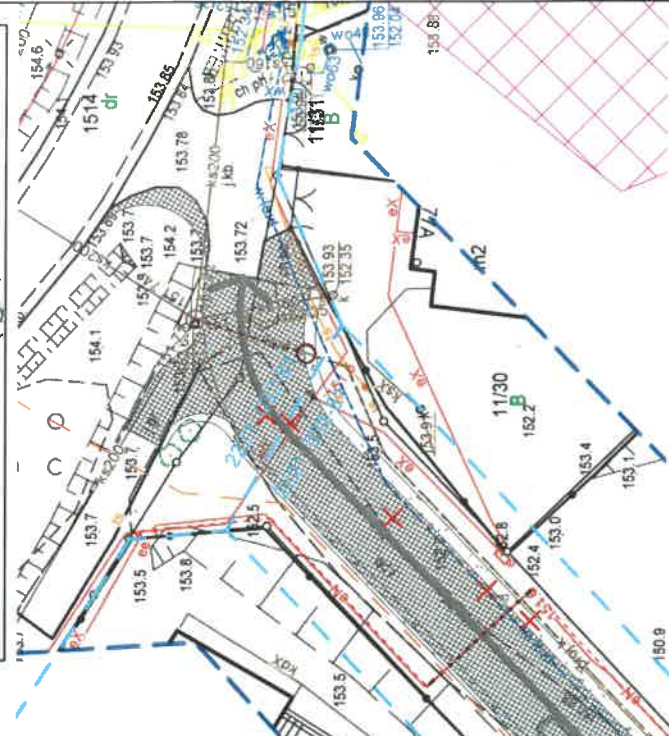
12/14

Obszary nieobjęte kategoryjnym obciążeniem bez danych:	
	granica terenu inwestycji
	oznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu
	oznaczenie obszaru inwestycyjnego

OŚWIADCZENIE o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji - niniejsze oświadczenie jest równoważne z klauzulą urzędową (art. 12b ust. 5a ustawy Prawo Geodetyczne i Kartograficzne)	
Identyfikator zgłoszenia prac geodetyjnych	WG-III.6640.567.2025
Organ służby geodetyjnej, który otrzymał zgłoszenie	PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywny weryfikacji	Projekt weryfikacji nr WG-III.6640.567.2025_04358 z dnia 28.02.2025 r.
Wykonawca prac geodetyjnych	GEOWAP
linię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	mgr inż. Paweł Kłodkowski nr uprawnień 21537
Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	

Dokument podpisany przez
Pawła Kłodkowskiego
Data: 2025.03.02
21:42:04 CET

LEGENDA - OPISY	
	granica terenu inwestycji
	liczba kondygn. nadziem. ppp=155,4
	instn. rzędna terenu 155,0
	wejście do budynku
	wejście/wjazd na działkę
	kierunki spływu wody opadowej
	drzewa i krzewy przewidziane do wycinki



Projekt zagospodarowania terenu
skala 1 : 500

LEGENDA - POKRYCIE	
	projektowana zabudowa
	projektowana zabudowa (dach zielony)
	jezdnie - płyty MEBa
	chodniki - kostka betonowa
	miejsca postojowe - płyty MEBa
	skarpa projektowana
	umocnienie skarpy za pomocą kamienia polnego lub podobnego rozwiązania
	zarys cieku wodnego do zachowania, nie projektuje się likwidacji ani przebudowy cieku

LEGENDA
ZAKRES PROJEKTU ZAMIENNEGO

	obrys dachów
	pogrubienie fragmentu ściany zewnętrznej
	poziom posadzki parteru budynku ppp=146,0
	projektowana rzędna terenu 145,0
	wymiar poziomy bez zmian w stosunku do projektu pierwotnego 430
	wymiar poziomy zmieniony w stosunku do projektu pierwotnego 430
Korekty w projektowanych powierzchniach:	
	jezdnie - płyty MEBa
	chodniki - kostka betonowa
	miejsca postojowe - płyty MEBa
	śmietnik - kostka betonowa
	korekty projektowanych skarp
	skarpa umocniona materiałami naturalnymi
	taras zewnętrzny

LEGENDA - INSTALACJE

	inst. kanalizacji sanitarnej PVC-U160 i=1,5%
	instalacja wodociągowa PE40 gł. 1,5m ppt
	instalacja elektryczna kablowa YXS gł. 0,8m ppt
	rury osłonowe
	instalacja gazowa DN32PE gł. 0,9-1,0m ppt
	zawór odcinający gaz - skrzynka elewacyjna

LEGENDA - OZNACZENIA MPZP

	granice terenów MPZP nr karty terenu 006-M22
	zieleni do utrzymania lub wprowadzenia
	strefa ochrony archeologicznej
	zalecany przebieg ciągu pieszego
	linie podziału wewnętrznego
	litery identyfikujące obszary wydzielone liniami podziału wewnętrznego

LEGENDA
WEDŁUG ODREBNYCH OPRAWOWAN

	sieć wodociągowa / hydrant
	przyłącze wodociągowe / studnia wodohierzowa
	sieć kan. sanitarnej
	przyłącze kan. sanit. / studnia przyłączeniowa
	sieć tłoczna kanalizacji sanitarnej
	teren przepompowni (kostka betonowa)
	studnia przepompowni
	sieć gazowa, przyłącze gazowe
	skrzynka gazowa - gazomierz
	przyłącze elektroenergetyczne / złącze kablowe
	dojazd
	planowany dalszy ciąg jezdni
	niekci terenu do odprowadzania wód opadowych z planowanego dojazdu

Poświadczam zgodność
kopii mapy do celów projektowych z oryginałem

mgr inż. arch. Szymon Kuhn

BALTON
INVEST

Balton Invest sp. z o.o.
ul. Lelewela 6/LU 8
80-442 Gdańsk

Budowa jedenastu budynków mieszkalnych
jednorodzinnych wolnostojących wraz z
infrastrukturą techniczną i
zagospodarowaniem terenu

Gdańsk, ul. Gostyńska
działki nr 11/37 i 11/39 ob. 0036 Gdańsk
(dawniej 11/19, 11/20)

Balton Invest sp. z o.o.

Projekt budowlany zamiatenny

Zagospodarowanie terenu

Projekt zagospodarowania terenu

projektował
architektura:
mgr inż. arch. Szymon Kuhn
mgr bud. w spec. archt. nr 542/POOKK/2013
instalacje sanitarne:
mgr inż. Paweł Pyzdrowski
mgr bud. w spec. sieci i inst. sanit.
POM/0048/POOS/09
instalacje elektryczne:
mgr inż. Łukasz Szokalski
mgr bud. w spec. sieci i inst. elektr.
nr POM/0258/PBE/16
konstrukcja:
mgr inż. Tomasz Paracki
mgr bud. w spec. konstrukcyjno-budowlanej nr
POM/0187/PWBKb/18

opracował	podpis
nr rysunku	skala
Z.01	1:500
nr projektu	data
GDA.GOS.11/19.11/20	2024.06.13
Projekt chroniony prawem autorskim	

STANDARD PODSTAWOWY WYKOŃCZENIA LOKALI MIESZKALNYCH I CZĘŚCI WSPÓLNYCH

§1 PRZEDMIOT WYKONANIA

- 1) Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący dwulokalowy

§2 TECHNOLOGIA WYKONANIA

- 1) Ściany nośne kondygnacji nadziemnej murowane z bloczków gazobetonowych 24 cm.
- 2) Elementy konstrukcyjne dodatkowe (słupy, belki, wieńce) żelbetowe, monolityczne.
- 3) Posadowienie bezpośrednie na łąwach i stopach fundamentowych, lub płycie fundamentowej
- 4) Strop nad parterem żelbetowy monolityczny.
- 5) Dach budynku drewniany o konstrukcji krokwiowo-jętkowej.
- 6) Nadproża okienne i drzwiowe monolityczne oraz prefabrykowane.
- 7) Izolacja przeciwwodna typu lekkiego

§3 ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH

- 1) Ściany zewnętrzne parteru i poddasza: Ściany zewnętrzne domu zostaną wykonane z bloczków gazobeton 24cm.
- 2) Elementy konstrukcyjne dodatkowe (słupy, belki, wieńce) zostaną wykonane jako żelbetowe, monolityczne.
- 3) Ściany wewnętrzne działowe parteru i poddasza: murowane z bloczków gazobetonowych.
- 4) Strop nad parterem: Strop żelbetowy monolityczny.
- 5) Konstrukcja dachu: Konstrukcja dachu drewniana, impregnowana.
- 6) Pokrycie dachu: Pokrycie dachu będzie wykonane za pomocą dachówki betonowej (kolor grafit).
- 7) Schody wewnętrzne: Schody wewnętrzne żelbetowe (z parteru na piętro)
- 8) Wykończenie: Wszystkie ściany nośne oraz ściany działowe (z wyłączeniem łazienek) wewnątrz domu wykończone zostaną tynkami gipsowymi.
- 9) Docieplenie ścian zewnętrznych: Ściany zewnętrzne zostaną pokryte styropianem 15cm.
- 10) Izolacja fundamentów: Izolacja fundamentów przeciwwodna i termiczna.
- 11) Ocieplenie sufitu piętra: wykonane z wełny mineralnej
- 12) Ocieplenie poddasza nieużytkowego: brak
- 13) Sufit na piętrze: Sufit podwieszany GK pojedyncze bez szpachlowania.
- 14) Instalacja CO: Dwufunkcyjny kocioł gazowy kondensacyjny.
- 15) Ściany zewnętrzne: Pokryte zostaną tynkiem cienkowarstwowym, fragmenty ścian wykończone płytkami/lamelami.
- 16) Parapety zewnętrzne: Przy oknach zostaną zamontowane parapety granitowe.
- 17) Rynny i rury spustowe: Budynek zostanie wyposażony w rynny i rury spustowe wykonane z PCV dobrane kolorystycznie do pokrycia dachowego.
- 18) Okna pionowe: Zamontowane zostaną trójszybowe okna PCV z okleiną zewnętrzną w kolorze, wewnątrz w kolorze białym.
- 19) Okna dachowe: brak okien połaciowych
- 20) Media na dachu/poddaszu budynku: brak
- 21) Drzwi wejściowe: Drzwi przeszklone w kolorze antracytowym.
- 22) Brama garażowa: brak
- 23) Szachty/piony wentylacyjne (jeśli występują) niezabudowane/niezakryte
- 24) Podejścia wodne prowadzone w posadzce i w ścianach, z wyjątkiem elementów żelbetowych (prowadzenie natynkowe)
- 25) Podejścia kanalizacyjne prowadzone w posadzce i w ścianach, z wyjątkiem podejścia pod miskę ustępową
- 26) Balustrady okien piętra: brak
- 27) Kinkiety elewacyjne: 1 szt. przy wejściu głównym do lokalu
- 28) Daszki nad wejściami: tak

§4 LICZBA LOKALI W BUDYNKACH

- 1) 2 lokale mieszkalne.

§5 LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH

M

- 1) 2 miejsca postojowe naziemne niezadaszone na każdy lokal

§6 DOSTĘPNE MEDIA W BUDYNKU

- 1) Energia elektryczna,
- 2) Kanalizacja sanitarna,
- 3) Kanalizacja deszczowa (rozprowadzenie powierzchniowe, niecki terenowe),
- 4) C.O,
- 5) Gaz ziemny,
- 6) Zimna woda.

§7 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

- 1) Bezpośredni dostęp do drogi publicznej

STANDARD WYKOŃCZENIA CZĘŚCI WSPÓLNYCH

§8 ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- 1) - przyłącza elektryczne, przyłącza wodno-kanalizacyjne, przyłącza gazowe,
- 2) - tereny zielone - wyrównanie ziemi,
- 3) - opaski wokół budynków - brak
- 4) - niecki terenowe: wykonanie ukształtowania terenu bez warstwy drenującej, filtracyjnej, wegetacyjnej i antyerozyjnej,
- 5) - ogrodzenie panelowe odgradzające inwestycję (brak ogrodzenia między lokalami),
- 6) - dojazd i dojście do budynków,
- 7) - odprowadzenie wody opadowej do niecek terenowych
- 8) - wydzielenie miejsca składowania odpadów
- 9) - powierzchnie nieutwardzone nie są zagęszczane mechanicznie
- 10) - mury oporowe i palisady wykonane z elementów prefabrykowanych, nieuszczelnione przeciwwodnie

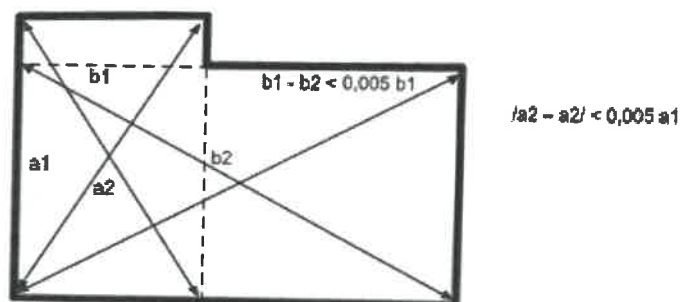


WARUNKI TECHNICZNE ODBIORU LOKALI MIESZKALNYCH

Z uwagi na brak obowiązujących norm technicznych, określających jakość wykonania robót budowlanych, a w szczególności określenia dopuszczalnych odchyłek od wymiarów określonych w projekcie oraz brak reguł określających poziom wykończenia ustala się **standard podstawowy jakości wykonania robót w mieszkaniach** obowiązujący w spółce Balton Invest sp. z o.o. Standard niniejszy jest podstawą do odbioru prac przez kupującego. Nie dopuszcza się innych reguł odbioru jakościowego.

1. Wykończenie wewnętrzne powierzchni ścian i sufitów

- 1.1. Gładkość powierzchni otynkowanych ścian i sufitów - bez rys i krzywizn widocznych okiem nieuzbrojonym z odległości 1,5 m bez specjalnego podświetlania.
- 1.2. Jakość ułożenia gresu (jeśli występuje) - każda płytki musi dotykać łaty długości 1,0 m minimum w jednym punkcie. Odchyłki w rysunku spoin nie mogą być widoczne z odległości 1,5 m. Odcienie w ramach opakowania fabrycznego wybranego gatunku.
- 1.3. Równość powierzchni ścian - dopuszczalne odchyłki od łaty długości 2,0 m do 5 mm, nie więcej niż trzy na jednym przyłożeniu łaty.
- 1.4. Odchylenie od kierunku poziomego może wynosić 4 mm na metr łaty lub nie więcej niż 8 mm na całej powierzchni ściany ograniczonej przegrodami pionowymi
- 1.5. Odchylenie ściany od pionu może wynosić do 6 mm w pomieszczeniach do 3,5 m wysokości. W pomieszczeniach wyższych, ta odchyłka może wynosić do 8 mm.
- 1.6. Równość powierzchni sufitów (ugięcie) - dopuszczalne nie większe niż 75% dopuszczalnego ugięcia dla stanu granicznego ugięć wg normy żelbetowej. Niedopuszczalne są nierówności widoczne z poziomu podłogi okiem nieuzbrojonym bez specjalnego podświetlania.
- 1.7. Odchyłki od kątów prostych w pomieszczeniach mierzone jako różnica długości przekątnych wrysowanych prostokątów nie większa niż 0,5% (p. rys.)



- 1.8. Dla pomieszczeń pomocniczych (piwnice, garaże) powyższe reguły nie obowiązują. W pomieszczeniach tych dopuszcza się chropowatość tynku, odchyłki wymiarów do 0,5 cm na długości 2 m w nie więcej niż w trzech punktach. Inne cechy nie podlegają ocenie.
- 1.9. Przy zabudowach z płyt gipsowo-kartonowych, dopuszczalne odchylenia powierzchni od płaszczyzny nie mogą być większe niż 3 mm na łacie długości 2m. Odchylenia krawędzi i płaszczyzny od kierunku pionowego i poziomego nie większe niż 3 mm na 1 m i nie większe niż 6 mm na całej długości między przegrodami.

2. Stolarka okienna

- 2.1. Siła potrzebna do otwierania i zamykania skrzydła nie mniejsza niż 10 daN.
- 2.2. Infiltracja powietrza zgodnie z opisem w projekcie technicznym i aprobatą techniczną.
- 2.3. Jakość powierzchni części nieprzeźrystych w tym ram okiennych i parapetów - bez zarysowań widocznych gołym okiem z odległości 1,5 m bez specjalnego podświetlania. Widoczne ślady napraw oraz wady fabryczne o powierzchni poniżej 1 cm² są dopuszczalne i nie są traktowane jako wada stolarki.
- 2.4. Jakość powierzchni szyb:
 - strefa wręgu (zasłonięta listwami) nie podlega ocenie
 - strefa brzegowa (10% wysokości i szerokości): dopuszczalne wrostki, pęcherzyki bez ograniczeń, możliwe zadrapania do 30 mm

- strefa główna: wrostki i pęcherzyki: maksymalnie 3 sztuki na jednej szybie wielkości do 1 mm; rysy maksymalnie 3 sztuki nie dłuższe niż 15 mm; zarysowania włosowate dopuszczalne w ograniczonym zakresie.
Inne wady szkła: prążki Brewstera - barwne (tęczowe plamy, pierścienie lub pasy widoczne przy oglądaniu szyb zespolonych pod kątem - dopuszczalne; pierścienie Newtona (współśrodkowe kręgi widoczne w środku szyby zespolonej) - niedozwolone; iryzacja (tęcza) pojedynczych tafli - niedozwolona.
Oceny wizualnej szkła dokonuje się z odległości 1,5 m pod kątem 90° przy rozproszonym świetle dziennym bez bezpośredniego światła (promieni słonecznych) z drugiej strony.

2.5. Jakość okuć - bez śladów korozji i uszkodzeń mechanicznych.

3. Stolarka drzwiowa

- 3.1. Jakość powierzchni części nieprzejrystych - bez zarysowań widocznych gołym okiem z odległości 1,5 m bez specjalnego podświetlania. Widoczne ślady napraw oraz wady fabryczne o powierzchni poniżej 1 cm², są dopuszczalne i nie są traktowane jako wada stolarki.
- 3.2. Szczelina między ościeżnicą (lub uszczelką), a skrzydłem drzwiowym po przymknięciu nie większa niż 1 mm. Prześwity w górnej części i po bokach niedopuszczalne, szczelina dołem według normy wentylacyjnej. Nie podlega ocenie w przypadku braku podłogi.
- 3.3. Jakość okuć - bez śladów korozji i uszkodzeń mechanicznych.

4. Podłoga pod posadzki i podłogi

- 4.1. Równość powierzchni - dopuszczalne odchyłki od łąty długości 2,0 m do 5 mm, nie więcej niż dwie na jednym przyłożeniu łąty. Odchylenie powierzchni podkładu od płaszczyzny nie powinno przekraczać 2 mm/1 m i 5 mm na całej długości lub szerokości pomieszczenia.
- 4.2. Dopuszczalne sprężynowanie podłoga (podłoga pływająca), przy zachowaniu grubości podłoga 4 cm i oddylatowane od ścian grubości nie większej niż 1 cm.
- 4.3. Powierzchnia podłogi wykończonej według charakterystyki producenta. Oceny dokonuje się z pozycji stojącej.

5. Urządzenia sanitarne - wymagana pełna szczelność instalacji wodnej i kanalizacyjnej.

6. Osprzęt elektryczny

- 6.1. Równość montażu oceniana wzrokiem z pozycji stojącej.
- 6.2. Powierzchnia osprzętu bez skaz i uszkodzeń widocznych gołym okiem z pozycji stojącej bez specjalnego podświetlania oraz wyczuwalnych opuszkami palców.

7. Balustrady balkonowe

- 7.1. Elementy balustrad równe, bez uszkodzeń mogących skaleczyć użytkowników.
- 7.2. Kolor równomierny, bez zacieków i prześwitów widocznych gołym okiem z pozycji stojącej. Ślady korozji niedopuszczalne.

8. Grzejniki

- 8.1. Widoczne ślady napraw powłoki oraz wady fabryczne o powierzchni poniżej 1 cm² są dopuszczalne i nie są traktowane jako wada.

9. Niewykończone elementy żelbetowe

- 9.1. Dopuszczalne odchylenia płaszczyzn i krawędzi od projektowanego wymiaru - do 8 mm.
- 9.2. Na powierzchni dopuszczalne są ślady zaprawy tynkarskiej

Elementy zewnętrzne, nie związane z mieszkaniem (nieruchomość wspólna) nie warunkują odbioru mieszkania, a podlegają osobnemu odbiorowi przez nabywcę danego lokalu w budynku, w zakresie w jakim odnoszą się do nabytego lokalu oraz w jakim zgodnie z zawartą umową dana część nieruchomości wspólnej została wydzielona do samodzielnego używania przez nabywcę lokalu mieszkalnego, z którym ta część nieruchomości wspólnej jest związana.

Nabywca dokonuje wyłącznie oceny wizualnej elewacji oraz dachu budynku z poziomu terenu, z odległości minimum 1,5 m pod kątem 90° przy rozproszonym świetle dziennym.

Dokumenty odbiorowe wymagane prawem budowlanym nie podlegają odbiorowi indywidualnemu - przekazanie ich nastąpi łącznie z odbiorem elementów zewnętrznych i części wspólnych budynku dla każdego właściciela lokalu w budynku.

OGÓLNA INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA BUDYNKU | ZASADY GWARANCJI

(dla użytkowników lokali mieszkalnych)

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

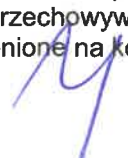
- 1. Wstęp**
 - 1.1. Ogólne warunki gwarancji i rękojmi
- 2. Użytkowanie obiektu budowlanego**
 - 2.1. Przygotowanie do użytkowania
 - 2.2. Rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego
 - 2.3. Ogólne wytyczne do użytkowania obiektu budowlanego
 - 2.4. Utrzymanie obiektu budowlanego
 - 2.5. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego
 - 2.6. Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektu budowlanego
- 3. Warunki użytkowania lokali mieszkalnych**
 - 3.1. Podstawowe parametry ciepłno – wilgotnościowe
 - 3.2. Ugięcia, przemieszczenia i zarysowania
- 4. Szczegółne zasady użytkowania lokali mieszkalnych**
 - 4.1. Drzwi wejściowe
 - 4.2. Stolarka okienna
 - 4.3. Bramy garażowe
 - 4.4. Balustrady
 - 4.5. Ściany i ścianki działowe
 - 4.6. Podłoża pod posadzki
 - 4.7. Wentylacja
 - 4.8. Instalacja grzewcza
 - 4.9. Instalacja wodna
 - 4.10. Instalacja kanalizacyjna
 - 4.11. Instalacja elektryczna
 - 4.12. Instalacja deszczowa
 - 4.13. Wskazówki do umeblowania
 - 4.14. Elewacje
 - 4.15. Elementy drewniane
 - 4.16. Elementy metalowe
 - 4.17. Dach
 - 4.18. Poddasze nieużytkowe
 - 4.19. Kominiek
 - 4.20. Hydroizolacja
 - 4.21. Izolacja termiczna
 - 4.22. Okres nieobecności w lokalu
 - 4.23. Użytkowanie w okresie zimowym
 - 4.24. Zewnętrzne powierzchnie utwardzone
 - 4.25. Zewnętrzne powierzchnie nieutwardzone
- 5. Przepisy prawne (wykaz ważniejszych przepisów)**

1. Wstęp

Warunki utrzymania obiektów budowlanych normuje ustawa Prawo budowlane [1]

Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku [2]

Instrukcja niniejsza zawiera wypisy z przepisów techniczno – budowlanych, Polskich Norm oraz istotne zasady wiedzy technicznej z zakresu użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem. Instrukcja określa sposób korzystania z obiektu budowlanego. Sprawy formalne jak: zasady kontroli okresowej budynku, przechowywania dokumentacji użytkowania, prowadzenie księgi obiektu budowlanego określają przepisy prawne wymienione na końcu niniejszej instrukcji. Instrukcja nie opisuje tych spraw.



1.1. Ogólne warunki gwarancji i rękojmi

Poniższe czynności nie stanowią wady i nie podlegają gwarancji ani rękojmi:

- a) konserwacja okresowa
- b) regulacja okresowa
- c) wymiana elementów eksploatacyjnych

Brak wykonywania powyższych czynności zgodnie z przewidzianymi okresami może spowodować utratę gwarancji i rękojmi.

Opinie rzeczoznawców lub specjalistów zewnętrznych mają charakter prywatny i nie są dla dewelopera wiążące bez przeprowadzenia weryfikacji przez przedstawiciela dewelopera lub niezależnego rzeczoznawcę powołanego wspólnie przez strony.

Deweloper nie odpowiada za utratę drobnych elementów wykończeniowych, jeśli istnieje możliwość ich kradzieży, demontażu przez osoby trzecie lub zaniechania zabezpieczenia terenu przez użytkownika.

Immisje (Art. 144 KC) nie stanowią wady (w szczególności: lokalne podtopienia wynikające z przelewania się wody z sąsiednich działek, opadanie liści, przechodzenie gałęzi i korzeni, przechodzenie zapachów).

Deweloper nie ponosi odpowiedzialności przed Klientami za urządzenia nie przekazane na własność Klienta oraz za elementy wykonane nieodpłatnie dla dobra Klienta lecz poza Umową Deweloperską.

Mikrospękania na elementach dylatacyjnych, na łączeniu elementów o różnej kurczliwości, wylewkach, posadzkach, tynkach są zjawiskiem naturalnym wynikającym z osiadania budynku i nie stanowią wady.

Rękojmi nie podlegają wady powstałe wskutek siły wyższej, normalnego zużycia, z działania lub zaniechania właściciela lub osób trzecich, nieprawidłowej eksploatacji czy przeróbek wykonanych bez zgody dewelopera.

Na elementy wyposażenia takie jak rozdzielnia elektryczna, osprzęt elektryczny, kratki wentylacyjne, odbiorniki, inne urządzenia w lokalu i poza nim przysługuje 2 letnia rękojmia.

1.2. Sposób zgłaszania usterek

Usterki należy zgłaszać mailowo na wskazany adres email gwarancje@baltoninvest.pl. Do zgłoszenia należy załączyć dokumentację umożliwiającą jednoznaczne stwierdzenie usterki - w tym zdjęcia, rysunki i szkice objaśniające.

2. Użytkowanie obiektu budowlanego

2.1 Przygotowanie do użytkowania

Zgodnie ze standardem wykończenia lokalu i części wspólnych przekazany Klientowi lokal wymaga wykończenia i zaaranżowania. Przed rozpoczęciem użytkowania i eksploatacji całego obiektu oraz poszczególnych elementów należy zapoznać się z instrukcją użytkowania a następnie zapewnić elementy, które są poza standardem wykończenia a są niezbędne do rozpoczęcia eksploatacji danego elementu.

Użytkownik powinien osuszyć pomieszczenia i zapewnić ich ogrzewanie podczas prac wykończeniowych; brak ogrzewania powoduje kondensację i zacieki; takie zjawiska nie stanowią wady.

2.2. Rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego

W rozumieniu prawa budowlanego odbiór przedmiotu umowy (mieszkania, obiektu) nie jest początkiem użytkowania obiektu budowlanego, jest natomiast przekazaniem rzeczy (mieszkania, obiektu) oraz rozpoczęciem korzystania z rzeczy. Korzystanie z przekazanej rzeczy niezgodnie z niniejszą instrukcją, a powodujące uszkodzenia elementów budynków i/lub ich degradację zwalnia sprzedawcę od odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

2.3. Ogólne wytyczne do użytkowania obiektu budowlanego

Użytkownik zobowiązany jest do przestrzegania zasad eksploatacji zgodnych z przeznaczeniem lokalu i instrukcjami producentów urządzeń oraz materiałów.

Obiekt budowlany należy użytkować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej w sposób zapewniający warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu określa projekt architektoniczno - budowlany w opisie technicznym. Projekt architektoniczno - budowlany określa w szczególności:

- rozwiązania wyposażenia budowlano-instalacyjnego (instalacje sanitarne, grzewcze, wentylacyjne i inne), a także powiązania wszystkich instalacji obiektu z sieciami zewnętrznymi i punkty pomiarowe

- charakterystykę energetyczną obiektu, w tym parametry urządzeń mających wpływ na gospodarkę ciepłą (urządzenia grzewcze, charakterystykę wentylacji i klimatyzacji),
- warunki ochrony przeciwpożarowej.

Obiekt budowlany powinien być użytkowany zgodnie z założeniami projektowymi. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców, jeżeli takie występują, powinny być utrzymane w stanie technicznym, higieniczno-sanitarnym i estetycznym zapewniającym spełnianie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający zachowanie wymogów bezpieczeństwa, utrzymanie wymaganego stanu technicznego, utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami oraz prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien być zgodny z założeniami projektu oraz instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń.

*Prawo budowlane [1]
Warunki techniczne użytkowania [2]
Zakres projektu budowlanego [3]*

2.4 Utrzymanie obiektu budowlanego

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymania obiektu budowlanego i do okresowych kontroli budynku zgodnie z wymogami ustawy Prawo Budowlane, w tym w szczególności:

- utrzymywać i użytkować obiekt w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej;
- zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli, w tym w szczególności:

- okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - o instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - o instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Kontrole przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności

Prawo budowlane [1]

2.5. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga pozwolenia właściwego organu. Zmianą sposobu użytkowania jest również między innymi podjęcie albo zaniechanie działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, warunki zdrowotne, higieniczno-sanitarne, bądź wielkość lub układ obciążeń.

*Prawo budowlane [1]
Zmiana sposobu użytkowania [4]*

2.6 Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektu budowlanego

Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa obiektu budowlanego wymaga pozwolenia właściwego organu. Dokonanie przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektu musi być poprzedzone sporządzeniem projektu budowlanego zgodnie z przepisami budowlanymi aktualnymi w czasie opracowania dokumentacji. Dokonanie przebudowy, rozbudowy i/lub nadbudowy obiektu zwalnia sprzedawcę od odpowiedzialności z tytułu rękomi.

Prawo budowlane [1]

3. Warunki użytkowania lokali mieszkalnych

3.1. Podstawowe parametry ciepłno - wilgotnościowe

Budynki mieszkalne są projektowane przy założeniu, że spełnione są warunki określone w Polskich Normach, a w szczególności: budynek będzie w pełni zamieszkały, a parametry powietrza wewnętrznego będą zgodne z przyjętymi do obliczeń, i tak:

- temperatura obliczeniowa pokoi mieszkalnych, przedpokoi, kuchni i wc +20°C
- temperatura obliczeniowa łazienek +24°C
- temperatura obliczeniowa zewnętrzna (dla strefy I - pas nadmorski) -16°C
- obliczeniowa wilgotność względna powietrza w mieszkaniu 55%
- strumień powietrza wentylacyjnego usuwanego z pomieszczeń według normy wentylacyjnej.

Rzeczywiste temperatury w pomieszczeniach budynków mieszkalnych mogą odbiegać od normowych $\pm 1^\circ\text{C}$ przy automatycznej regulacji temperatury i $\pm 2^\circ\text{C}$ w pozostałych przypadkach. Temperatury przy odbiorze i sposób ich sprawdzania określa norma.

W przypadku wystąpienia temperatur zewnętrznych niższych niż założono w projekcie na podstawie norm może zaistnieć konieczność dla zachowania właściwej temperatury wewnętrznej dogrzewania pomieszczeń urządzeniami dodatkowymi. W przypadku niezachowania przez użytkownika parametrów ciepłno - wilgotnościowych powietrza wewnętrznego, założonych przy projektowaniu przez dłuższy okres, obiekt budowlany może nie spełniać wymagań podstawowych, zwłaszcza w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz oszczędności energii. Może to nastąpić w szczególności w przypadkach:

- ograniczenia wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniach (wzrost wilgotności) - p. wentylacja,
- nadmiernej wymiany powietrza w wyniku np. zainstalowania mechanicznych okapów kuchennych z odpływem powietrza odprowadzonym od kanałów wentylacyjnych (wylłodzenie) - p. wentylacja,
- wylłodzenia pomieszczeń.

PN-82/B-02402 temperatury wewnętrzne [6]

PN-82/B-02403 temperatury zewnętrzne [7]

PN-EN ISO 6946 obliczenia cieplne [8]

PN-B-02025 obliczenia zapotrzebowania na ciepło [9]

Pn-83/B-03430 wentylacja w budynkach mieszkalnych [10]

3.2. Ugięcia, przemieszczenia i zarysowania

Polskie Normy określają dopuszczalne ugięcia, osiadania i zarysowania, a warunki techniczne określają, że „warunki bezpieczeństwa konstrukcji (...) uznaje się za spełnione, jeżeli konstrukcja ta odpowiada Polskim Normom projektowania i obliczania konstrukcji”. Te zjawiska pojawiają się już w trakcie realizacji i mogą występować w stopniu zauważalnym jeszcze w początkowym okresie eksploatacji budynku. Normy dopuszczają na przykład ugięcie stropu żelbetowego do 1/200 jego rozpiętości obliczeniowej, osiadanie fundamentów do 8 cm, a zarysowania o rozwarcie do 0,3 mm. Jednakowoż każdy przypadek odkształceń, ugięć i zarysowań należy poddać ocenie osobie posiadającej uprawnienia budowlane w zakresie oceniania i badania stanu technicznego budynków.

Warunki techniczne [5]

PN-81/-03040 posadowienie bezpośrednie budowli [11]

PN -81/8-03150.00 do 03 konstrukcje z drewna [12]

PN-84/B- 03264 konstrukcje betonowe [13]

4. Szczególne zasady użytkowania lokali mieszkalnych

4.1. Drzwi wejściowe

Nie należy wykonywać żadnych czynności (smarowanie, wiercenie, malowanie i inne) z wyjątkiem mycia powierzchni drzwi łagodnymi środkami myjącymi przeznaczonymi do tego celu. Czynności takie jak wymiana lub naprawa zamków, wymiana skrzydła itp. należy wykonywać wyłącznie przez firmę autoryzowaną. Wszelkie prace konserwacyjne drzwi należy wykonywać zgodnie z instrukcją obsługi producenta, stanowiącą załącznik do niniejszej instrukcji użytkowania. Dołączona karta gwarancyjna zawiera szczegółowe informacje dotyczące warunków gwarancji oraz praktyczne wskazówki dotyczące montażu i eksploatacji produktu.

Zawiasy drzwi należy raz na 6 miesięcy konserwować odpowiednim smarem. Opadanie skrzydeł drzwiowych i konieczność regulacji zawiasów to naturalne zjawisko wynikające z pracy materiału. Zatraski, uszczelki i zamki są elementami eksploatacyjnymi i nie podlegają wieloletniej rękojmi.

Przekodowanie zamków odbywa się zgodnie z instrukcją producenta – deweloper nie odpowiada za błędne wykonanie kodowania przez użytkownika.

Użytkownik zobowiązany jest do wykonywania przeglądów oraz regulacji drzwi wejściowych.

Drzwi podlegają obowiązkowej obsłudze serwisowej zgodnie z wytycznymi producenta, jednak nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy. Każdy wykonany przegląd serwisowy należy odnotować w karcie lub tabeli gwarancyjnej, z podaniem daty, podpisu serwisanta, pieczęci serwisu, a także opisu oraz wyniku przeprowadzonej kontroli. Użytkownik

zobowiązany jest do realizacji wszystkich zaleceń pokontrolnych. Warunkiem przyjęcia zgłoszenia gwarancyjnego lub z tytułu rękojmi jest przedłożenie prawidłowo uzupełnionej karty gwarancyjnej, zawierającej potwierdzenia wykonania obowiązkowych przeglądów i czynności serwisowych. Zaniechanie wykonywania przeglądów drzwi stanowi nieprawidłowy sposób użytkowania elementu i skutkuje jego przyspieszonym zużyciem bądź uszkodzeniem. W konsekwencji brak wymaganych przeglądów prowadzi do utraty uprawnień z tytułu gwarancji oraz rękojmi.

Przez pierwsze dwa lata obowiązywania gwarancji i rękojmi zgłoszenia regulacji i przeglądów użytkownik kieruje do dewelopera, który następnie przekazuje je do producenta. Koszty regulacji i przeglądów leżą po stronie użytkownika. Po upływie dwóch lat użytkownik dokonuje zgłoszeń i koordynuje regulacje i przeglądy bezpośrednio z producentem drzwi. W przypadku zgłoszenia usterek drzwi w ramach rękojmi, użytkownik ma obowiązek dołączyć skan uzupełnionej tabeli regulacji i przeglądów. Rozpatrzenie i uznanie reklamacji możliwe jest wyłącznie wtedy, gdy tabela obowiązkowych przeglądów i regulacji została prawidłowo prowadzona i uzupełniana.

Regulacja drzwi wejściowych po upływie okresu osiadania budynku jest standardową procedurą serwisową i nie stanowi wady wykonania.

4.2. Stolarka okienna

W przypadku, gdy okna wyposażone są w nawiewniki powietrza ich nieszczelność określona współczynnikiem infiltracji powinna być nie większa niż 0,3 m³/h, co w uproszczeniu można odczytywać jako dopuszczalny przepływ powietrza w ciągu godziny w ilości 0,3 m³ na 1 m górnej przylgi. Nawiewniki okienne zapewniają doprowadzenie świeżego powietrza do pomieszczeń co jest warunkiem sprawnego działania wentylacji pomieszczeń. Nawiewników nie wolno zamykać lub uszczelniać ograniczając dopływ powietrza do pomieszczeń. Natomiast, gdy okna nie są wyposażone w nawiewniki powietrza wymagana jest ograniczona nieszczelność (rozszczelnienie), a więc współczynnik infiltracji powyżej 0,5 m³/h, lecz nie więcej niż 1,0 m³/h. Rozszczelnienie realizowane jest poprzez wycięcie określonego odcinka uszczelki w górnym ramiaku, lub zastosowanie odcinka uszczelki płaskiej. Rozszczelnienie to nie zastępuje doprowadzenia powietrza wentylacyjnego zgodnie z normą wentylacyjną a jedynie zmniejsza uciążliwości związane z roszeniem się okien. Roszenie się szyb nie jest niezgodne z warunkami, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne. Występowanie zroszenia świadczy o podwyższonej wilgotności w mieszkaniu. Przewlekłe roszenie się okien może być przyczyną inwazji grzyba pleśniowego. Wszelkie dodatkowe uszczelnianie lub likwidowanie owej zamierzonej nieszczelności są niedopuszczalne. Montaż dodatkowych urządzeń w sposób naruszający okno jest niedopuszczalny.

Do niniejszej instrukcji użytkowania dołączono instrukcję montażu, użytkowania i konserwacji stolarki okiennej, opracowaną przez producenta okien. Dokument ten zawiera wszelkie niezbędne informacje dotyczące prawidłowej pielęgnacji i konserwacji okien.

Konserwacja okuć. Raz na 6 miesięcy należy przesmarować części ruchome olejem maszynowym (np. firmowym), a powierzchnie części nieruchomych wazeliną techniczną. Należy przy tym sprawdzić zużycie części ruchomych. Wszelkie niesprawności należy zgłaszać do fachowego konserwatora. Uszczelki gumowe nie podlegają konserwacji. Wszelkie prace konserwacyjne okien należy wykonywać zgodnie z instrukcją obsługi producenta okien.

Zacieki po deszczu i zaparowanie po mgle na szybach zewnętrznych okna nie są wadą. Skraplanie się pary wodnej w obrębie szyb lub narożników okien może wynikać z różnicy temperatur i wilgotności – nie stanowi to wady.

Elementy uszczelniające (fugi, silikon, pianki) są materiałami eksploatacyjnymi i wymagają okresowej konserwacji oraz uzupełniania przez użytkownika. Brak regularnej konserwacji może skutkować wnikaniem wilgoci – nie stanowi to wady wykonawczej. Przecieki z okien muszą być zgłoszone natychmiast – brak reakcji użytkownika skutkuje pogłębieniem szkody i ograniczeniem odpowiedzialności.

Szkody mechaniczne szyb zgłoszone po czasie, bez dokumentacji z odbioru, mogą nie być kwalifikowane jako wada ukryta. Odpowiedzialność dewelopera za szklenia i ramy okienne wygasa po odbiorze końcowym, jeśli nie zostały zgłoszone nieprawidłowości w protokole.

Regulacja okien po okresie osiadania budynku stanowi naturalną czynność serwisową, możliwą do wykonania przez użytkownika lub serwis odpłatny.

W trakcie prac budowlanych i wykończeniowych stolarka okienna oraz szyby mogą ulec zakurzeniu lub zabrudzeniu (pył budowlany, drobne osady). Tego typu zanieczyszczenia nie wpływają na funkcjonowanie okien ani ich właściwości użytkowe i nie stanowią wady fizycznej. Zabrudzenie szyb w dniu odbioru końcowego nie jest podstawą do zgłaszania roszczeń gwarancyjnych. Użytkownik powinien we własnym zakresie oczyścić okna przy użyciu odpowiednich środków, a następnie dbać o ich regularną konserwację.

Okna podlegają obowiązkowej obsłudze serwisowej/regulacji zgodnie z wytycznymi producenta, jednak nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy. Każdy wykonany przegląd serwisowy/regulację należy odnotować w karcie lub tabeli gwarancyjnej, z podaniem daty, podpisu serwisanta, pieczęci serwisu, a także opisu oraz wyniku przeprowadzonej kontroli. Użytkownik zobowiązany jest do realizacji wszystkich zaleceń pokontrolnych. Warunkiem przyjęcia zgłoszenia

gwarancyjnego lub z tytułu rękojmi jest przedłożenie prawidłowo uzupełnionej karty gwarancyjnej, zawierającej potwierdzenia wykonania obowiązkowych przeglądów i czynności serwisowych. Zaniechanie wykonywania przeglądów i regulacji okien stanowi nieprawidłowy sposób użytkowania elementu i skutkuje jego przyspieszonym zużyciem bądź uszkodzeniem. W konsekwencji brak wymaganych przeglądów prowadzi do utraty uprawnień z tytułu gwarancji oraz rękojmi.

W ramach gwarancji Producent zapewnia użytkownikowi jedną bezpłatną regulację okien, którą można zrealizować w terminie do 12 miesięcy od dnia odbioru lokalu. Do niniejszej instrukcji dołączona jest karta gwarancyjna, w której zostaną uzupełnione: data odbioru lokalu (stanowiąca początek okresu gwarancyjnego na darmową regulację), numer zamówienia, na podstawie którego producent będzie identyfikował zgłoszenie.

Zgłoszenia bezpłatnej regulacji należy dokonywać samodzielnie na dedykowany adres e-mail producenta, podając numer zamówienia wskazany w karcie gwarancyjnej. Każda kolejna regulacja okien, poza wskazaną powyżej jednorazową usługą, będzie wykonywana odpłatnie – koszty ponosi użytkownik.

4.2.1. Okna z profili PCV

Czyszczenie profili okiennych

Czyszczenie przeprowadzać środkami ogólnie dostępnymi wyraźnie przeznaczonymi do PCV. Nie stosować benzyny, nitro, zmywaczy do paznokci, środków szorujących.

4.3. Bramy garażowe

Do niniejszej instrukcji użytkowania dołączono instrukcję instalacji i obsługi bramy garażowej opracowaną przez producenta, instrukcję jej obsługi i konserwacji oraz instrukcję instalacji i obsługi napędu do bramy garażowej. Użytkownik zobowiązany jest do zapoznania się z tymi dokumentami w celu prawidłowego korzystania z bramy. Instrukcje zawierają wszystkie niezbędne informacje dotyczące użytkowania oraz właściwej pielęgnacji i konserwacji bramy garażowej.

Bramy podlegają obowiązkowej obsłudze serwisowej/regulacji zgodnie z wytycznymi producenta, jednak nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy. Każdy wykonany przegląd serwisowy/regulację należy odnotować w karcie lub tabeli gwarancyjnej, z podaniem daty, podpisu serwisanta, pieczęci serwisu, a także opisu oraz wyniku przeprowadzonej kontroli. Użytkownik zobowiązany jest do realizacji wszystkich zaleceń pokontrolnych. Warunkiem przyjęcia zgłoszenia gwarancyjnego lub z tytułu rękojmi jest przedłożenie prawidłowo uzupełnionej karty gwarancyjnej, zawierającej potwierdzenia wykonania obowiązkowych przeglądów i czynności serwisowych. Zaniechanie wykonywania przeglądów i regulacji bramy garażowej stanowi nieprawidłowy sposób użytkowania elementu i skutkuje jego przyspieszonym zużyciem bądź uszkodzeniem. W konsekwencji brak wymaganych przeglądów prowadzi do utraty uprawnień z tytułu gwarancji oraz rękojmi.

Uszczelki są elementem eksploatacyjnym i podlegają naturalnemu zużyciu. Wszelkie czynności montażowe, regulacyjne lub naprawcze wykonane bez zgody producenta lub dewelopera skutkują utratą gwarancji.

Użytkownik powinien zapewnić swobodny ruch skrzydła i nie dopuszczać do blokowania napędu.

Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za funkcjonowanie pilotów i urządzeń sterujących bramą po ich przeprogramowaniu przez osoby trzecie.

4.4. Balustrady

Do usuwania zabrudzeń należy stosować ogólnodostępne środki myjące. Raz w roku wskazane jest wypolerowanie balustrady środkiem do konserwacji stali nierdzewnej. Elementy metalowe należy okresowo czyścić i zabezpieczać antykorozyjnie. Brak pielęgnacji może prowadzić do powierzchniowych ognisk korozji – niepodlegających rękojmi.

Stal nierdzewna: zastosuj specjalne mleczka konserwujące (np. z PTFE lub silikonem).

Stal malowana/powlekana: przetrzyj cienką warstwą wosku syntetycznego lub preparatem zabezpieczającym (np. Owatrol, Brunox).

4.5. Ściany i ścianki działowe

Ściany nie wymagają specjalnej konserwacji w czasie użytkowania budynku – ich konserwacja zapewniona jest poprzez bieżące naprawy i konserwację przewidzianą dla tynków, okładzin i malowań ściennych oraz należyty stan techniczny urządzeń instalacyjnych tj. centralnego ogrzewania i wentylacji. Pojawiające się w czasie eksploatacji drobne rysy na ścianach wynikają ze skurczu materiału, z którego wykonano ściany oraz ze zmiany wilgotności w pomieszczeniach, a także z powodu osiadania całego budynku. Rysy te nie mają wpływu na bezpieczeństwo

konstrukcji. Zarysowania na styku różnych materiałów, np. płyt kartonowo gipsowych i ściany murowanej mają charakter zanikający w czasie i nie będą uznawane za wady.

Mogące pojawić się w mieszkaniu zarysowania ścian i sufitów nie są wadą budynku, a naturalnym procesem związanym z jego osiadaniem i zostaną usunięte zgodnie z obowiązującą gwarancją. Prace naprawcze będą prowadzone przez Balton Invest i na koszt Balton Invest na koniec okresu gwarancji. Naprawione powierzchnie zostaną doprowadzone do stanu z dnia odbioru technicznego mieszkania. Udzielona przez Balton Invest gwarancja nie przewiduje możliwości rekompensaty finansowej spowodowanej rezygnacją Klienta z oferowanych prac naprawczych.

Kładzenie gładzi i malowanie ścian należy wykonywać dopiero po usunięciu wilgoci technologicznej. Samoistne usuwanie wilgoci technologicznej trwa od kilku miesięcy do roku. Przed kładzeniem gładzi i malowaniem ścian należy upewnić się, że ściany są suche. Należy stosować jedynie farby paroprzepuszczalne.

Zabudowy i wykończenia (np. panele, boazerie, szafy wnękowe) nie mogą zasłaniać punktów kontrolnych wilgoci ani ograniczać przepływu powietrza.

Nie należy mocować elementów na ścianach konstrukcyjnych bez konsultacji.

4.6. Podłoża pod posadzki

Nie wymagają żadnej konserwacji. Podłoża nie są przygotowane do normalnego ruchu eksploatacyjnego (ścieranie), dlatego należy możliwie prędko wykonać podłogi docelowe. Uszkodzenia powstałe w okresie między odbiorem mieszkania, a przystąpieniem do prac posadzkarskich w ramach indywidualnego wykończenia można naprawiać ogólnie dostępnymi zaprawami np. firmy ATLAS lub podobnymi. Przy wykonywaniu we własnym zakresie podłóg z drewna (parkiet, panele) należy pamiętać, że drewno jako materiał naturalny ma tendencje do okresowego rozszerzania się i kurczenia. Jest to związane ze zmianą wilgotności i temperatury w pomieszczeniach. W pomieszczeniach wyposażonych w ogrzewanie podłogowe należy stosować materiały wykończeniowe przystosowane do układania na podłogach ogrzewanych, które nie ograniczają sprawności systemu ogrzewania.

Należy pamiętać, że aby przystąpić do układania podłóg z drewna należy osiągnąć właściwą wilgotność podłoża i tak: podłoże betonowe powinno mieć 3% wilgotności wagowo, natomiast wilgotność materiału podłogowego powinna wynosić 8-13% wagowo. Należy pamiętać również o tym, że w pomieszczeniach z ułożoną podłogą z drewna należy zachować określoną wilgotność względną (45-55%) oraz temperaturę powietrza 18-22°C. Przy montażu podłóg należy pamiętać, że instalacje wody i c.o. przebiegają na stropie pod posadzką. Niezależnie od zapisów niniejszej instrukcji układanie podłóg należy każdorazowo wykonywać zgodnie z instrukcją producenta i w warunkach przewidzianych w tej instrukcji. W celu uniknięcia przewiercenia rur listwy przypodłogowe należy montować do ściany, a listwy progowe – na klej montażowy.

4.7. Wentylacja

Warunkiem sprawnego działania wentylacji grawitacyjnej jest zapewnienie doprowadzenia świeżego powietrza oraz odprowadzenie powietrza z pomieszczeń. Za doprowadzenie powietrza do pomieszczeń odpowiadają nawiewniki okienne, a za odprowadzenie powietrza z pomieszczeń odpowiadają kanały wentylacyjne wyprowadzone ponad dach. W trakcie użytkowania obiektu należy dbać o sprawne funkcjonowanie nawiewników, niedopuszczalne jest zamykanie, zaklejanie lub uszczelnianie nawiewników. Kanały wentylacyjne i kratki wentylacyjne należy utrzymywać w czystości, niedopuszczalne jest uszczelnianie i zamykanie krutek wentylacyjnych i kanałów wentylacyjnych. W przypadku pomieszczeń sanitarnych niewyposażonych w okna, drzwi do tych pomieszczeń powinny być wyposażone w kratki, otwory lub podcięcia w drzwiach zapewniające doprowadzenie świeżego powietrza z sąsiednich pomieszczeń. Użytkownik obiektu zobowiązany jest do okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W lokalach z wentylacją grawitacyjną konieczne jest wietrzenie pomieszczeń (mikrowentylacja okienna).

4.8. Instalacja grzewcza

Instalacja grzewcza jest prowadzona w podłożu pod posadzki w rurce osłonowej, instalacja ogrzewania podłogowego jest prowadzona w formie pętli w grubości wylewki betonowej. Wszelkie prace naruszające warstwy wylewek podłogowych (nacięcia, nawiercenia, otworowanie, skuwanie i inne) są niedopuszczalne w miejscach prowadzenia ogrzewania podłogowego i instalacji grzewczej. Prace takie mogą być wykonywane w obszarach w których nie występują instalacje, na podstawie orientacyjnych szkiców trasy przewodów w posadzce, zachowując margines bezpieczeństwa z dokładnością +/- 30 cm od skrajnych przewodów.

Za regulację temperatury w pomieszczeniach odpowiada regulator pompy ciepła/kotła grzewczego oraz ewentualnie dodatkowe termostaty umieszczone w pomieszczeniach jeśli takie występują. Obsługa źródła ciepła oraz regulacja temperatury musi być prowadzona zgodnie z instrukcją użytkowania źródła ciepła.

Budynek zaprojektowany w zgodzie z normami i wykonany zgodnie z projektem nie da się ogrzać do temperatur obliczeniowych, jeżeli nie będzie zamieszkały. W obliczeniach norma każe przyjmować do bilansu cieplnego pozyskanie ciepła od czynności życiowych i AGD w ilości 9 W/m³ kubatury budynku.

Instalacja grzewcza wymaga corocznej konserwacji i odpowietrzania (nie stanowi to wady). Nierównomierna praca systemu grzewczego może wynikać z niewyregulowanej hydrauliki. Brak serwisów i nieodpowiednie ustawienia wyłączają odpowiedzialność dewelopera.

Usługi regulacji i ponownego odpowietrzania instalacji centralnego ogrzewania po montażu armatury przez klienta (baterie, krany) są usługami odpłatnymi.

Instalacja ogrzewania podłogowego jest regulowana na etapie budowy – każda późniejsza ingerencja (np. zmiany posadzki, podłączenia nowych źródeł) wymaga ponownej odpłatnej regulacji.

Długie czasy oczekiwania na ciepłą wodę mogą wynikać z konstrukcji instalacji cyrkulacyjnej lub ustawień systemu CWU – nie muszą świadczyć o wadzie technicznej.

Nierównomierne rozprowadzenie ciepłej wody w budynku (np. różnice temperatur między piętrami) może wynikać z naturalnych różnic ciśnień i długości instalacji, a nie z wady systemu.

Kotły gazowe podlegają obowiązkowej obsłudze serwisowej zgodnie z wytycznymi producenta, jednak nie rzadziej niż raz na 12 miesięcy. Każdy wykonany przegląd serwisowy należy odnotować w karcie lub tabeli gwarancyjnej, z podaniem daty, podpisu serwisanta, pieczęci serwisu, a także opisu oraz wyniku przeprowadzonej kontroli. Użytkownik zobowiązany jest do realizacji wszystkich zaleceń pokontrolnych. Warunkiem przyjęcia zgłoszenia gwarancyjnego lub z tytułu rękojmi jest przedłożenie prawidłowo uzupełnionej karty gwarancyjnej, zawierającej potwierdzenia wykonania obowiązkowych przeglądów i czynności serwisowych. Zaniedbanie wykonywania przeglądów kotła gazowego stanowi nieprawidłowy sposób użytkowania elementu i skutkuje jego przyspieszonym zużyciem bądź uszkodzeniem. W konsekwencji brak wymaganych przeglądów prowadzi do utraty uprawnień z tytułu gwarancji oraz rękojmi.

4.9. Instalacja wodna

Instalacja wodna jest prowadzona w podłożu pod posadzki w rurze osłonowej. Wszelkie prace naruszające warstwy wylewek podłogowych należy wykonywać stosując się do zasad opisanych w punkcie 4.8 Instalacja grzewcza.

Podłączenie urządzeń wodnych (biały montaż) musi być przeprowadzone zgodnie z zasadami opisanymi w instrukcji montażu tych urządzeń oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. W szczególności należy zwrócić uwagę na podłączenia instalacji wodnych zabudowanych (np. zestawy podtynkowe) które należy podłączać na sztywno (bez stosowania elastycznych wężyków).

Podłączenia elastyczne mają ograniczony okres użytkowania po którym istnieje ryzyko rozszczelnienia. Podłączenia te należy regularnie wymieniać zgodnie z instrukcją producenta tych wyrobów.

Krany ogrodowe i pozostałe zewnętrzne instalacje wodne umieszczone w strefie przemarzania należy zabezpieczyć na zimę poprzez zamknięcie zaworów zasilających te instalacje, a następnie spuszczenie i przedmuchanie wody z tych instalacji. Instalacje wodne muszą być zabezpieczone przed zamarzaniem.

Instalacja wodna w budynku składa się z rur, złączek, zaworów i elementów uszczelniających (uszczelki, o-ringów itp.), które podczas eksploatacji poddawane są wpływowi temperatury, ciśnienia i wibracji. Prawidłowe działanie instalacji wymaga regularnych przeglądów technicznych wykonywanych przez użytkownika.

Regularne kontrole – co najmniej raz na kwartał należy wizualnie skontrolować wszystkie łatwo dostępne elementy instalacji, w szczególności połączenia gwintowane, kolanka, zawory odcinające i zawory bezpieczeństwa. Należy zwrócić uwagę na ewentualne ślady wilgoci, korozji lub poluzowania.

Konserwacja połączeń – elementy uszczelniające (uszczelki, włókna, teflon) mogą z czasem ulec naturalnemu zużyciu i utracić pełną szczelność. Drobne „pocenie się” na złączkach czy okresowe kapanie jest sygnałem do dokręcenia połączenia lub wymiany uszczelki. Jest to normalny element eksploatacji i nie stanowi wady instalacji.

Reakcja na nieszczelności – w razie zauważenia przecieków należy niezwłocznie zakręcić dopływ wody i dokonać konserwacji, polegającej na dokręceniu złączki lub wymianie zużytej uszczelki. Jeśli usterka wymaga interwencji hydraulika, należy skorzystać z usług wykwalifikowanego serwisu.

Brak regularnych kontroli i konserwacji, przeciążanie instalacji, samowolne przeróbki lub stosowanie nieodpowiednich materiałów może prowadzić do szkód i wyłącza odpowiedzialność gwarancyjną. Prawidłowa eksploatacja i bieżąca dbałość o szczelność instalacji leży po stronie użytkownika lokalu.

4.10. Instalacja kanalizacyjna

Instalacja kanalizacyjna wykonana jest z rur PCV z uszczelkami gumowymi. Aby instalacja kanalizacyjna w mieszkaniu działała prawidłowo należy przestrzegać następujących zasad:

- nie wolno wprowadzać do instalacji kanalizacyjnej stałych odpadów gospodarstwa domowego, śmieci, gazet itp.
- nie wylewać ścieków o temperaturze powyżej 60°C
- nie wylewać środków chemicznych takich jak: aceton, benzen, tri, farby i lakiery
- nie wrzucać gruzu, cementu itd
- nie umieszczać w pobliżu przewodów silnych źródeł ciepła.

Naprawa i konserwacja instalacji powinna być przeprowadzana przez uprawnionych do tego wykonawców. Odpowiedzialność za syfony i zapchania lokalne leży po stronie użytkownika.

Brak urządzeń przeciwwzalewowych w kanalizacji nie jest uznawane za wadę wykonawczą, jeśli nie były one przewidziane w dokumentacji projektowej.

Nie wolno magazynować ciężkich przedmiotów ani stawiać zabudów na trasie oraz na urządzeniach instalacji kanalizacyjnej.

4.11. Instalacja elektryczna

Przewody elektryczne prowadzone są pod tynkiem, dlatego wszelkie prace naruszające tynk (kołki, przejścia) należy wykonywać z zachowaniem ostrożności. Wszelkie prace montażowe wymagające nawiercania otworów w ścianach musi być poprzedzone analizą tras prowadzenia instalacji elektrycznych z wykorzystaniem czujników instalacji.

Bezpieczniki, wyłączniki różnicowoprądowe oraz tzw. "eski" (wyłączniki nadprądowe) należą do elementów eksploatacyjnych instalacji elektrycznej — oznacza to, że z czasem mogą ulec zużyciu lub uszkodzeniu w wyniku normalnej pracy i powinny być okresowo kontrolowane oraz w razie potrzeby wymieniane.

Podłączenie i konfiguracja dzwonka jest częścią prac wykończeniowych właściciela; brak działania nie stanowi wady budynku.

4.12. Instalacje deszczowe

4.12.1 Instalacja kanalizacji deszczowej

Instalacja kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe wykonana jest z rur PCV ze spadkami w kierunku odbiorników. Należy dbać o zachowanie przepustowości tych instalacji poprzez czyszczenie instalacji z ewentualnych zanieczyszczeń takich jak liście, gałęzie i inne zanieczyszczenia. Należy regularnie przeprowadzać kontrolę i czyszczenie rynien dachowych i rur spustowych tak aby nie dopuścić do odprowadzenia zanieczyszczeń do instalacji podziemnej. Odbiornikami wody opadowej mogą być niecki terenowe (ogrody deszczowe) lub zbiorniki szczelne na wody opadowe w zależności od przyjętych rozwiązań projektowych. Zatory wynikające z zapchania lub braku konserwacji nie są podstawą do roszczeń.

Nie wolno magazynować ciężkich przedmiotów ani stawiać zabudów na trasie oraz na urządzeniach instalacji deszczowej.

Odprowadzanie wody opadowej bezpośrednio pod fundament budynku jest zabronione. Niedozwolone jest także jakiegokolwiek przerabianie lub zmienianie kierunku rur spustowych w sposób powodujący spływ wody w okolicy fundamentów. Każda rura spustowa powinna mieć spadek do niecek terenowych albo bezpośrednio do zbiorników retencyjnych. W przypadku stwierdzenia, że użytkownik doprowadził do odprowadzania wody pod fundament (np. poprzez nieprawidłowe podłączenie rury spustowej), wszelkie zgłoszenia szkód związanych z zawilgoceniem lub zalaniem fundamentów nie będą rozpatrywane.

4.12.2 Niecki terenowe (ogrody deszczowe)

Użytkownik powinien samodzielnie wybrać rośliny, które są odporne na warunki atmosferyczne i zgodne z założeniami ogrodu deszczowego. Należy dobrać również odpowiednie materiały filtracyjne, takie jak warstwa żwiru, kamienie dekoracyjne czy inne, które pomogą w filtracji wody i zapobieganiu erozji. Zasadzenie odpowiednich roślin w ogrodzie deszczowym jest kluczowe dla jego funkcjonalności i estetyki. Wybór roślin, które naturalnie absorbują wodę oraz stabilizują grunt, jest jednym z kluczowych kroków w budowie efektywnego ogrodu deszczowego. Z ogrodów deszczowych należy regularnie usuwać zanieczyszczenia i kontrolować stan filtracji w ogrodzie deszczowym, w tym warstwy żwiru, kamieni czy innych materiałów filtrujących. W razie potrzeby należy usuwać nagromadzone osady resztkowe oraz odmulać do pierwotnego poziomu dna.

Zanieczyszczenia należy usuwać ręcznie lub za pomocą delikatnych narzędzi, aby zapewnić swobodny przepływ wody przez system. W przypadku zauważenia zatorów należy oczyścić materiały filtracyjne poprzez usunięcie nagromadzonych zanieczyszczeń, aby przywrócić swobodny przepływ wody przez system. Zużyty, zapchany lub zamulony materiał filtracyjny należy regularnie wymieniać na nowy, zapewniając ciągłą efektywność systemu filtracji w ogrodzie deszczowym. Chwasty, które mogą konkurować z roślinami w ogrodzie deszczowym o wodę i składniki odżywcze należy regularnie wyrywać.

Rośliny hydrofitowe tolerujące suszę (do tzw. „suchych ogrodów deszczowych” i obszarów wyższych w ogrodach urządzonych w gruncie) warto dobierać biorąc pod uwagę ich rozmiar w wieku dojrzałym, zwłaszcza w przypadku drzew i dużych krzewów. Propozycje roślin powinny zostać dobrane według klucza naturalnych polskich zbiorowisk roślinnych występujących w ekosystemach wodnych, nadwodnych i okresowo zalewanych wodą. Rośliny takie jak Trzcina pospolita, Sit rozpierzchły, Śmiałek darniowy, Mozga trzcinowata, Krawawnica pospolita, Kosaciec syberyjski, Kosaciec żółty, Tojeść rozesłana, Tojeść kropkowana, Rdest wężownik, Kozłek lekarski, Żywokost lekarski, Wierzbownica drobnokwiatowa, Mięta wodna, Bodziszek żałobny, Sadziec Konopiasty, Pełnik europejski, Wiązówka błotna są kilkoma z proponowanych roślin do ogrodu deszczowego.

Aby zapewnić sprawną retencję wody oraz uniknąć ograniczeń w wsiąkaniu i odparowywaniu wody, należy unikać sadzenia gatunków traw o gęstym systemie korzeniowym oraz nadmiernej zagęszczonej roślinności trawiastej. Należy wybierać rośliny o płytszym systemie korzeniowym lub poszukać alternatywnych odmian roślin, które nie blokują wody ani nie hamują procesu wsiąkania i zatrzymywania wody w ogrodzie deszczowym.

Należy zachować szczególną ostrożność, aby nie kierować do niecki terenowej większej ilości wody niż ta, która została pierwotnie zaplanowana. Nadmiar wody może zakłócić funkcjonowanie ogrodu deszczowego, prowadząc do niekontrolowanego wypełniania się lub przekraczania jego pojemności, co może negatywnie wpłynąć na efektywność całego systemu odprowadzania wody opadowej.

Aby zachować projektowane ukształtowanie gruntu oraz zaplanowany sposób spływu wody do niecki terenowej, należy unikać zmian w terenie, które mogą zakłócić naturalny przepływ wód opadowych. Nie dopuszcza się dokonywania niekontrolowanych zmian w ukształtowaniu terenu ani w systemie odprowadzania wody, mogących zakłócić efektywność i funkcjonalność ogrodu deszczowego. W szczególności niedozwolone jest kształtowanie terenu powodujące spływ wody opadowej na działki sąsiednie.

Niecki terenowych (także rowów) nie należy zakrywać ani zasłaniać, aby nie doprowadzić do zmniejszenia powierzchni parowania, nie utrudnić wegetacji roślin.

Nie należy zmieniać sposobu i natężenia odprowadzania wód do niecki terenowych względem zaprojektowanego.

Grunt w okolicy niecki terenowych należy urządzić za pomocą roślin ukorzeniających aby umocnić go i zabezpieczyć przed korozją. Zapadanie się gruntu w okolicy niecki terenowych może wynikać z braku zagęszczenia gruntu po stronie użytkownika – odpowiedzialność leży po stronie właściciela działki.

Brak przelewów awaryjnych w zbiornikach retencyjnych nie stanowi podstawy do reklamacji, jeśli projekt budowlany ich nie przewidywał.

4.12.3 Zbiorniki szczelne na wody opadowe

Zbiorniki szczelne na wody opadowe należy opróżniać po każdym opadzie deszczu nie doprowadzając do ich pełnego napełnienia. Przepelnienie zbiorników szczelnych grozi ich rozszczelnieniem. Wodę ze zbiornika można wykorzystywać do podlewania ogrodu i pielęgnacji zieleni. Należy zapewnić regularną kontrolę zapełnienia i zamulenia zbiornika. W okresie przewidywanych intensywnych opadów deszczu zbiornik na wody opadowe należy całkowicie opróżnić, tak aby był on zdolny do przyjęcia dużej ilości wody opadowej. Użytkownik musi zapewnić drożność instalacji doprowadzającej wodę opadową do zbiornika oraz odprowadzającą wodę ze zbiornika jeśli taka występuje. Instalację kanalizacji deszczowej, wszelkie wpusty, kratki, odwodnienia liniowe, przyłączenia rur spustowych, rynny, rury spustowe, oraz zbiornik należy regularnie oczyszczać z ewentualnych zanieczyszczeń takich jak piasek, muł, liście, gałęzie itp. Zbiorniki bezodpływowe wymagają cyklicznych przeglądów i sprawdzenia poziomu osadów.

Zapadanie się gruntu nad zbiornikami deszczowymi może wynikać z braku zagęszczenia gruntu po stronie użytkownika – odpowiedzialność leży po stronie właściciela działki.

Nie wolno magazynować ciężkich przedmiotów ani stawiać zabudów na zbiornikach szczelnych na wody opadowe.

4.12.4 Odwodnienia liniowe

Odwodnienia liniowe, kanały i wpusty powinny być regularnie czyszczone z osadów (piasek, ziemia, liście, trawy, itd). Nie należy doprowadzać do zapchania odwodnienia liniowego i pozostałych elementów osadami.

Przynajmniej raz w roku należy przeprowadzać płukanie kanałów odwodnień liniowych oraz rur instalacji deszczowej. Do czyszczenia nie należy używać silnej chemii typu „kret”.

W okolicy odwodnień liniowych (do 1 m) nie należy sadzić roślin posiadających agresywny system korzeniowy, gubiących dużo liści/igieł lub potrzebujących częstego podlewania. Może powodować to nagłe niedrożności odwodnienia liniowego, a korzenie mogą powodować podnoszenie odwodnień i zmianę spadków.

Deweloper nie odpowiada za szkody wynikłe z niewłaściwego odwodnienia drogi, jeśli droga ta nie jest zarządzana przez dewelopera po odbiorze końcowym.

4.13. Wskazówki do umeblowania

Meble przy ścianach zewnętrznych należy ustawiać ok. 2 cm od ściany, aby zapewnić ruch powietrza i aby lico mebla nie stało się powierzchnią wewnętrzną przegrody zewnętrznej, bo to prowadzi do obniżenia się temperatury powierzchni ściany, co może sprzyjać skraplaniu się pary wodnej, a w efekcie doprowadzić do inwazji grzyba pleśniowego. Pełno kondygnacyjne zabudowy muszą być dobrze zwentylowane: należy zapewnić nawiew i odpływ powietrza. Nie wolno zabudowywać grzejników w sposób zakłócający ruch powietrza, stała zabudowa meblowa powinna być wykonywana poza obrysem pól ogrzewania podłogowego.

Rozbudowana roślinność, akwaria i podobne podwyższają wilgotność pomieszczeń i wymagają wydajniejszej wentylacji - jest to do osiągnięcia, ale nie bez zwiększonego zużycia energii cieplnej.

4.14. Elewacje

Użytkownik obiektu jest odpowiedzialny za konserwację i czyszczenie elewacji w taki sposób aby nie doprowadzić do trwałego zanieczyszczenia elewacji, zazielenienia, rozwoju mchu, pleśni, grzybów itp. Powierzchnie ścian zewnętrznych należy regularnie myć i konserwować stosując odpowiednie środki w zależności od materiału wykończeniowego tak aby nie doprowadzić do uszkodzenia elewacji.

Mikropęknięcia tynków elewacyjnych ($< 0,2$ mm) wynikają z pracy materiałów i nie stanowią wady. Należy unikać mechanicznego uszkodzania elewacji (np. przez montaż elementów na własną rękę, czyszczenie myjką wysokociśnieniową). Zamocowania elementów w elewacji (np. kranów, kamer, lamp) muszą być wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i nie są objęte gwarancją.

Zacieki, zabrudzenia i odpryski na elewacji w okolicach kranów zewnętrznych, rur spustowych lub kapinosów mogą wynikać z błędnej eksploatacji (np. pozostawienie odkręconej wody zimą) lub błędnego przygotowania terenu do eksploatacji.

Silikony i fugi ulegają naturalnemu starzeniu; użytkownik powinien je uzupełniać w ramach konserwacji. Progi drzwiowe i styki elewacji należy regularnie uszczelniać silikonem.

4.15. Elementy drewniane

Elementy drewniane należy regularnie czyścić i konserwować tak aby nie dopuścić do ich trwałej degradacji. Materiały drewniane należy regularnie oczyszczać z kurzu, brudu i innych zanieczyszczeń, w tym także ewentualnych wykwitów pleśni, mchu, grzyba jeśli takie powstały. Po dokładnym oczyszczeniu i osuszeniu powierzchni drewno należy zaimpregnować ponownie. Do czyszczenia i impregnacji drewna należy stosować środki do tego przeznaczone, stosując się do instrukcji producenta. Drewno należy zabezpieczać przed wilgocią, promieniowaniem UV i cyklicznie impregnować.

4.16. Elementy metalowe

Korozja elementów stalowych jest zjawiskiem naturalnym; należy przeprowadzać regularną konserwację i zabezpieczenie antykorozyjne.

4.17. Dach

Pokrycie dachu należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym, kontrolując ewentualne rozszczelnienia i uszkodzenia dachu wynikające z warunków atmosferycznych, opadów, powiewów wiatru itp. Ewentualne uszkodzenia i rozszczelnienia należy na bieżąco naprawiać. Dach należy utrzymywać w porządku i czystości, zapewniając drożność i czystość rynien i rur spustowych. Ewentualne zanieczyszczenia dachu i rynien w postaci liści, gałęzi i innych elementów należy regularnie usuwać.

Montaż ewentualnych dodatkowych elementów na dachu (panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, okna dachowe, płotki śnieżne, ławy i stopnie kominiarskie, przejścia instalacyjne i wszelkie inne) jest dopuszczalne jedynie po upewnieniu się że dodatkowe obciążenie dachu nie spowoduje nadmiernego obciążenia konstrukcji ponad obciążenie przewidziane. Wszelka ingerencja w konstrukcję dachu lub w pokrycie dachu, w tym montaż dodatkowych elementów dachowych, zwalnia sprzedawcę od odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

System rynnowy i rury spustowe są zewnętrznym elementem budynku narażonym na obciążenia śniegiem, lodem, wiatrem oraz na zalegające liście i inne zanieczyszczenia. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych „konserwacja” oznacza wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku. W praktyce oznacza to, że właściciel lokalu powinien minimum dwa razy w roku skontrolować stan rynien, sztucerów i rur spustowych, usunąć z nich liście, gałęzie i inny osad oraz sprawdzić, czy elementy mocujące (uchwyty, haki, zatrzaski) nie uległy poluzowaniu lub wysunięciu. W razie stwierdzenia wysunięcia elementu należy go ponownie wpiąć i upewnić się, że złącze jest szczelne. Te czynności konserwacyjne są naturalnym elementem eksploatacji orynnowania i nie stanowią wady wykonawczej. Brak

regularnych przeglądów i czyszczenia może doprowadzić do zatykania rynien, korozji oraz uszkodzeń i wyłącza odpowiedzialność gwarancyjną.

4.18. Poddasze nieużytkowe

Poddasze nieużytkowe jest przestrzenią nieużytkową, konstrukcyjnie nie przewidzianą do przenoszenia znacznego obciążenia użytkowego i stałego. Dopuszczalne maksymalne obciążenie konstrukcji poddasza nieużytkowego wynosi 50 kg/m². Nie wolno dopuścić do przekroczenia maksymalnego obciążenia konstrukcji.

Poddasze nieużytkowe ma zapewnioną wentylację przestrzeni dachowej w formie szczeliny nawiewnej w obrębie okapu, pustki wentylacyjnej w warstwach dachu, oraz szczeliny wywiewnej w obrębie kalenicy. Należy dbać o zapewnienie ciągłości przepływu świeżego powietrza w przestrzeni dachu, w szczególności niedopuszczalne jest zamknięcie szczelin wentylacyjnych i pustki wentylacyjnej w warstwach dachu.

Montaż jakichkolwiek elementów do konstrukcji dachu lub połaci (np. anten, masztów, dodatkowych krat) jest zabroniony.

4.19 Kominek

W przypadku przystosowania lokalu do montażu kominka użytkownik montuje kominek wraz z obudową. Montaż kominka musi być przeprowadzony przez specjalistyczną firmę która zapewnia prawidłowe podłączenie kominka do przewodu kominowego oraz do kanału doprowadzającego powietrze do komory spalania. W budynku dopuszczalne jest montowanie tylko i wyłącznie kominka z zamkniętą komorą spalania, nie dopuszcza się montażu kominka pobierającego powietrze do spalania z pomieszczenia. Podłączenie kominka musi być szczelne, co musi być potwierdzone w trakcie kontroli i potwierdzone protokołem.

Komin i piec należy sprawdzać raz w roku.

4.20 Hydroizolacja

Wszelkie prace przy budynku takie jak montaż elementów na elewacjach, przejścia instalacyjne przez ściany i podłogę na gruncie, prace ziemne i ogrodowe przy fundamentach budynku i wszelkie inne prowadzone w pobliżu izolacji przeciwwodnej pionowej ścian fundamentowych i poziomej podłogi na gruncie muszą być prowadzone w sposób zapewniający szczelność izolacji przeciwwodnej. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja w izolację przeciwwodną budynku.

Zabrania się podnoszenia poziomu gruntu ponieważ może to wpłynąć na okresowe podniesienie poziomu wód gruntowych lub doprowadzić do napierania wody na ściany budynku. Niwelacja terenu może spowodować utratę gwarancji na hydroizolację.

Zabrania się sadzenia roślin o intensywnym systemie korzeniowym w bezpośredniej bliskości hydroizolacji.

Zabrania się utwardzania terenu i innych działań ograniczających parowanie wody z gruntu w okolicy budynku oraz powodujących skierowanie wody w stronę budynku.

4.21 Izolacja termiczna

Należy dbać o zachowanie ciągłości i grubości izolacji termicznej ścian zewnętrznych i dachu. Niedopuszczalne są jakiejkolwiek ingerencje w izolacje termiczne budynku. Wszelkie prace przy budynku takie jak na przykład montaż elementów do ścian zewnętrznych budynku, muszą być wykonane zgodnie z wiedzą techniczną z zastosowaniem ciepłych łączników niwelujących występowanie mostków termicznych.

Nie należy dopuszczać do powstania mostków termicznych w budynku. W szczególności poprzez doprowadzanie do nadmiernego podgrzania pomieszczeń nieizolowanych termicznie. Może to doprowadzić do powstania wilgoci oraz ognisk pleśni.

4.22 Okres nieobecności w lokalu

W trakcie dłuższych nieobecności w budynku należy budynek zabezpieczyć przed szkodliwym wpływem zmiany warunków ciepłno-wilgotnościowych oraz przed ewentualnym zniszczeniem lokalu w wyniku awarii instalacji. W trakcie nieobecności użytkowników w budynku należy zamknąć zawory instalacji wodnej, ogrzewczej, gazowej, oraz odciąć zasilanie elektryczne pozostawiając zasilanie jedynie niezbędnych urządzeń. W trakcie nieobecności musi być zapewniona sprawna wentylacja lokalu, nawiewniki i kratki wentylacyjne muszą pozostać otwarte. W okresie zimowym należy zapewnić temperaturę w lokalu nie niższą niż około 15-16°C.

4.23 Użytkowanie w okresie zimowym

W okresie zimowym należy obiekt użytkować zabezpieczając obiekt i otoczenie przed szkodliwymi skutkami i niebezpieczeństwami związanymi z zimowymi warunkami atmosferycznymi. Ciągi komunikacyjne zewnętrzne muszą być regularnie odśnieżane i posypywane żwirem i solą tak aby zabezpieczać powierzchnię przed zamarzaniem i poślizgiem. Śnieg gromadzący się przy ścianach budynku musi być regularnie usuwany tak aby nie powodował on zawilgocenia ścian zewnętrznych budynku. Śnieg gromadzący się na dachu musi być regularnie usuwany tak aby nie stwarzał zagrożeń przeciążenia konstrukcji dachu i osunięcia się masy śniegu z dachu na powierzchnię ziemi stwarzając zagrożenie dla ludzi.

4.24. Zewnętrzne powierzchnie utwardzone

Kostka brukowa i obrzeża powinny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem (zakaz wjazdu ciężkich pojazdów jeśli nieprzystosowane). Za szkody powstałe w wyniku prac ziemnych lub pielęgnacyjnych prowadzonych przez mieszkańców, odpowiedzialność ponosi zlecający te prace.

Kostka brukowa, opaski, obrzeża wymagają regularnej konserwacji i uzupełniania spoin. Uzupełnianie spoin, wypełnienia ażurów itp. jest czynnością konserwacyjną.

Nieprawidłowe użytkowanie (np. wjazd pojazdów o masie większej niż przewidziano projektowo) może prowadzić do uszkodzeń – odpowiedzialność ponosi użytkownik. Powierzchnie utwardzone zostały zaprojektowane do obsługi ruchu nie przekraczającego 3,5 tony. Nawet jednorazowy przejazd cięższego pojazdu może doprowadzić do uszkodzenia nawierzchni lub powstania kolein.

Płyty ażurowe oraz kostka brukowa są elementami nawierzchni przeznaczonymi do przyjęcia obciążeń eksploatacyjnych wynikających z ruchu pojazdów oraz oddziaływania czynników atmosferycznych. W trakcie użytkowania mogą wystąpić drobne rysy i spękania wynikające z naturalnego osiadania gruntu, zmian temperatury oraz pracy nawierzchni pod obciążeniem. Pojawienie się takich spękań nie stanowi wady wykonawczej i nie podlega usunięciu w ramach gwarancji.

Użytkownik zobowiązany jest do regularnego przeglądu i konserwacji nawierzchni. W przypadku zauważenia spękań lub lokalnych uszkodzeń należy uzupełnić szczeliny piaskiem lub odpowiednią zaprawą, a w razie potrzeby dokonać wymiany uszkodzonych płyt na nowe we własnym zakresie. Niewłaściwe użytkowanie (m.in. przeciążanie podjazdu pojazdami o masie przekraczającej dopuszczalne obciążenie dla zastosowanego materiału) oraz brak bieżącej konserwacji może przyspieszyć powstawanie uszkodzeń i wyklucza odpowiedzialność gwarancyjną.

4.25. Zewnętrzne powierzchnie nieutwardzone

Ciężkie elementy nie mogą być stawiane na niezagęszczonym gruncie lub płytach betonowych bez fundamentów – może to prowadzić do zapadnięć.

Przesunięcia, lokalne zapadanie i konsolidacja wynikające z pracy niezagęszczonego gruntu nie stanowią wady – użytkownik powinien je wyrównywać na bieżąco.

Po intensywnych deszczach na terenach nieutwardzonych mogą pojawić się lokalne zastoiny wody (tzw. "kałuże") co stanowi zjawisko naturalne i nie jest wadą.

Intensywne opady deszczu mogą prowadzić do miejscowego przemieszczania się gruntu na skarpach i w ogrodach. Takie zjawiska mają charakter naturalny i nie stanowią wady budynku ani podstawy do zgłoszenia roszczeń gwarancyjnych.

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do utrzymywania skarp i nasypów w należytym stanie. W przypadku zauważenia lokalnych wypłukań grunt należy uzupełnić ziemią i odpowiednio zagęścić, a następnie zabezpieczyć powierzchnię roślinnością (trawą, rolowaną darnią lub roślinami okrywowymi) albo innymi odpowiednimi materiałami przeciwoerozyjnymi, tak aby zapobiec dalszemu wymywaniu gleby. Regularna pielęgnacja i konserwacja ogrodu, w tym podlewanie i przycinanie roślin okrywowych, leży po stronie właściciela lokalu i nie jest objęta gwarancją.

5. Przepisy prawne (wykaz ważniejszych przepisów)

- [1] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 106, poz. 1126; zmiany: Dz. U. Nr 109, póź. 1157, Nr 120, póź. 1268)
- [2] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 6 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, póź. 836)
- [3] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133)
- [4] Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 15 grudnia 1994 r. w sprawie (...) udzielania pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części (Dz. U. 1995 r. Nr 10, póź. 47)
- [5] Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie.
- [6] PN-82/B-02402 temperatury wewnętrzne
- [7] PN-82/B-02403 temperatury zewnętrzne
- [8] PN-EN ISO 6946 obliczenia cieplne
- [9] PN-B-02025 obliczenia zapotrzebowania na ciepło
- [10] PN-83/B-03430 wentylacja w budynkach mieszkalnych
- [11] PN-81/-03040 posadowienie bezpośrednie budowli
- [12] PN -81/B-03150.00 do 03 konstrukcje z drewna
- [13] PN-84/B- 03264 konstrukcje betonowe i inne

14

Załączniki:

1. Karta gwarancyjna drzwi GERDA oraz instrukcja eksploatacji produktu
2. Karta przeglądów okresowych drzwi
3. Instrukcja montażu, użytkowania i konserwacji stolarki okiennej
4. Karta gwarancyjna stolarki okiennej
5. Instrukcja instalowania i obsługi bramy garażowej WIŚNIEWSKI
6. Instrukcja obsługi i konserwacji bramy garażowej WIŚNIEWSKI
7. Instrukcja instalacji i obsługi napędu bramy garażowej WIŚNIEWSKI
8. Karta gwarancyjna bramy garażowej WIŚNIEWSKI
9. Karta gwarancyjna Kocioł gazowy



LEGENDA

A1

numeracja lokali

1

numeracja terenów

granicie działek

granicie sposobu użytkowania



TABELA PODZIAŁU TERENU

LOKAL	NR TERENU	POW. TERENU	POW. ZABUD.	ŁĄCZNIE
A1	1	166,1 m ²	57,5 m ²	223,6 m ²
A2	2	119,6 m ²	57,5 m ²	177,1 m ²
B1	3	119,3 m ²	57,5 m ²	176,8 m ²
B2	4	118,9 m ²	57,5 m ²	176,4 m ²
C1	5	118,6 m ²	57,5 m ²	176,1 m ²
C2	6	142,9 m ²	57,5 m ²	200,4 m ²
D1	7	139,5 m ²	57,5 m ²	197,0 m ²
D2	8.1	466,1 m ²	57,5 m ²	552,6 m ²
	8.2	29,0 m ²	0,00 m ²	
	łącznie	495,1 m ²	57,5 m ²	
E1	9	329,4 m ²	57,5 m ²	386,9 m ²
E2	10	144,0 m ²	57,5 m ²	201,5 m ²
F1	11	146,8 m ²	57,5 m ²	204,3 m ²
F2	12	118,5 m ²	57,5 m ²	176,0 m ²
G1	13	118,5 m ²	57,5 m ²	176,0 m ²
G2	14	116,9 m ²	57,5 m ²	174,4 m ²
H1	15	166,1 m ²	57,5 m ²	223,6 m ²
H2	16	129,4 m ²	57,5 m ²	186,9 m ²
I1	17	129,4 m ²	57,5 m ²	186,9 m ²
I2	18	324,0 m ²	57,5 m ²	381,5 m ²
J1	19	281,5 m ²	57,5 m ²	339,0 m ²
J2	20	153,8 m ²	57,5 m ²	211,3 m ²
K1	21	160,1 m ²	57,5 m ²	217,6 m ²
K2	22	233,7 m ²	57,5 m ²	291,2 m ²
droga	23	475,4 m ²	0,00 m ²	475,4 m ²
droga	24	319,5 m ²	0,00 m ²	319,5 m ²
ŁĄCZNIE:				6032,0 m ²

Balton Invest sp. z o.o.

Inwestycja: Gostyńska Invest

Mapa terenów wyłącznego użytkowania