Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO APARTAMENTY INNOVA

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	**Osiedle Innova Sp. z o.o.** KRS: 0000304163 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego)	
Adres	Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa	
Nr NIP i REGON	NIP: 7010117859	REGON: 141376500
Nr telefonu	71 712 04 02	
Adres poczty elektronicznej	apartamentyinnova@fadesapolnord.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedleinnova.pl	

WZÓR PROSPEKTU

Prospekt wraz z załącznikami odebrała/em dnia: .....

Czytelny podpis:

.....

.....

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Wrocław, ul. Nyska 50, 50a, 52, 52a, 54, 54a, 56, 56a, 56b, 58, 58a, 58b, 60, 60a, 60b, 60c – przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą Osiedle Innova
Data rozpoczęcia	Marzec 2010 - data rozpoczęcia pierwszego etapu przedsięwzięcia Osiedle Innova Daty rozpoczęcia poszczególnych etapów: budynek 1 – marzec 2010, budynek 2 – marzec 2010, budynek 4 – maj 2011, budynek 3.1 i 3.2 – marzec 2012, budynek 5.1, 5.2, 5.3 i 5.4 – marzec 2013.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Wrzesień 2014 - 12.09.2014 wydano pozwolenie na użytkowanie ostatniego etapu przedsięwzięcia Osiedle Innova (30.09.2014 uzyskano zaświadczenie informujące o ostateczności tej decyzji) Daty wydania decyzji udzielających pozwolenia na użytkowanie poszczególnych etapów: budynek 1 – 23.03.2012 (24.04.2012 uzyskano zaświadczenie informujące o ostateczności decyzji); budynek 2 – 31.05.2012 (19.06.2012 uzyskano zaświadczenie informujące o ostateczności decyzji); budynek 4 – 02.10.2012 (18.10.2012 uzyskano zaświadczenie informujące o ostateczności decyzji); budynek 3.1 i 3.2 – 27.08.2013, (16.09.2013 uzyskano zaświadczenie informujące o ostateczności decyzji); budynek 5.1, 5.2, 5.3 i 5.4 – 12.09.2014 (30.09.2014 uzyskano zaświadczenie informujące o ostateczności decyzji).
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	brak
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej[1]	Wrocław, województwo dolnośląskie, ul. Jesionowa 39,41, 43, nr ewidencyjny 15/12, obręb ewidencyjny 0025 Tarnogaj. Budynek realizowany w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego Apartamenty Innova będzie usytuowany na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 15/12 (a w razie podziału działki o numerze ewidencyjnym 15/12 - na działce powstałej w wyniku podziału tej działki). Planowany jest podział działki 15/12 w celu wydzielenia działki gruntu

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

WZÓR PROSPEKTU

	pod stację trafo. Działki gruntu o numerach 15/11 oraz 15/14 ujawnione w księdze wieczystej numer WR1K/00276179/0 przeznaczone są pod drogi publiczne i zostaną wydzielone do osobnych ksiąg wieczystych jako stanowiące własność Gminy Wrocław.	
Nr księgi wieczystej	WR1K/00276179/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych nieruchomości. Brak wniosków o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej. W związku z zawarciem w dniu 6 marca 2015 roku umowy kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI/1521449 pomiędzy Osiedle Innova Sp. z o.o. a Getin Noble Bank S.A. na zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu Spółka ustanowi na nieruchomości hipotekę do kwoty 54 000 000,00 (pięćdziesiąt cztery miliony) złotych na pierwszym miejscu.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2]	Nie dotyczy	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek[33]	przeznaczenie w planie	1MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 2MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 3MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 6MWU – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi, 4MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 7MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 1UO/ZP - usługi oświaty i zieleń parkowa, 5KDD – ulica dojazdowa, 15KDW – droga wewnętrzna
	dopuszczalna wysokość zabudowy	– 19 m – wymiar pionowy budynków lub budowli, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu – 3MWU, 6MWU, 7MWU – 20 m na terenach 2MWU i 4MWU, z wyjątkiem strefy podwyższonej zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu na terenie 2MWU, w której wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 55 m – 22 m w strefach podwyższonej zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu na terenach 1MWU i 11MWU

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

[3] W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację "Brak planu".

WZÓR PROSPEKTU

	dopuszczalny procent zabudowy działki	Brak zapisów o procencie zabudowy działki – ograniczenia zabudowy wynikają z określenia powierzchni terenów biologicznie czynnych - muszą stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnej musi stanowić grunt rodzimy.
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	1. Budowa drogi dojazdowej oznaczonej w MPZP - 5KDD, 2. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 3. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi, 4. Usługi oświaty i zieleń parkowa, 5. Ulice dojazdowe, 6. Drogi wewnętrzne. 7. Istniejące linie kolejowe, bocznica kolejowa, myjnia kolejowa. 8. Budowa oświetlenia ul. Bogedaina. 9. Przebudowa budynku szkoły podstawowej nr 9 przy ul. Nyskiej wraz z budową boiska piłkarskiego sztucznej nawierzchni – planowana realizacja w latach 2016-2017. 10. Przebudowa budynku szkoły podstawowej nr 96 przy ul. Krakowskiej wraz z budową boiska piłkarskiego sztucznej nawierzchni – planowana realizacja w latach 2016-2017. 11. Przebudowa żłobka nr 11 przy ul. Hubskiej 39 w ramach programu „Budowy i przebudowy żłobków" – planowane lata realizacji 2016-2018. 12. Przebudowa Mostu Rakowieckiego – termin realizacji 2014-2015 r.	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 5101/2013 z dnia 16.10.2013 wydana przez Prezydenta Miasta Wrocławia	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	12.11.2014 r. –termin rozpoczęcia prac budowlanych 31.01.2017- planowany termin zakończenia prac budowlanych	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	W ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni po: 1) wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, 2) wydaniu zaświadczenia potwierdzającego, że lokal stanowi samodzielny lokal mieszkalny, 3) zapłaceniu przez nabywcę całej ceny, 4) wydaniu lokalu nabywcy, 5) otrzymaniu przez dewelopera zaświadczenia wydanego przez bank finansujący budowę przedsięwzięcia deweloperskiego, zezwalającego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej z nieruchomości (w przypadku zawarcia przez dewelopera umowy kredytu i ustanowienia hipoteki) oraz 6) uzyskaniu przez Spółkę stosownego wypisu z kartoteki lokali dla lokalu, o ile taki dokument okaże się niezbędny do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, nie później niż do dnia 31.12.2017 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	2 (dwa) budynki w części nadziemnej powyżej parteru: Jesionowa 43 oraz Jesionowa

WZÓR PROSPEKTU

		39/41, posiadające 3 (trzy) wspólne kondygnacje (parter i dwie kondygnacje podziemne)
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Budynek Jesionowa 43 mieści się we wschodniej części działki o numerze ewidencyjnym 15/12, a budynek Jesionowa 39/41 – w części zachodniej. Minimalna odległość pomiędzy budynkiem Jesionowa 43 a budynkiem Jesionowa 39/41, według projektu budowlanego, wynosi 31,83 m. Plan określający usytuowanie budynku Jesionowa 43 oraz Jesionowa 39/41 na nieruchomości stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego prospektu
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836: 1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	(Środki własne do 20% Kredyt bankowy w Getin Noble Bank SA do 61% Wpłaty klientów do 19% Ze środków własnych dewelopera planowane jest sfinansowanie około 20% inwestycji. Pozostałe 80% będzie finansowane kredytem bankowym udzielonym przez Getin Noble Bank SA (deweloper posiada już zawartą umowę kredytową) lub wpłatami klientów. Udział źródeł finansowania uzależniony jest od realizacji planu sprzedaży oraz terminowości wpłat otrzymywanych od klientów	
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) Kredyt bankowy w Getin Noble Bank SA	
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy o numerze 27156000132034704870000002	otwarty* / ~~zamknięty*~~
	~~gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie~~	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	6 marca 2015 roku spółka zawarła umowę z Getin Noble Bank SA na prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na mocy której Deweloper zobowiązany jest do zamieszczania w każdej umowie deweloperskiej indywidulanego numeru rachunku nabywcy, na który nabywca będzie dokonywał wpłat. Wypłaty z otwartego rachunku mieszkaniowego będą dokonywane po zakończeniu i zatwierdzeniu przez osobę wyznaczoną przez bank poszczególnych etapów określonych w harmonogramie.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Getin Noble Bank SA	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Zgodnie z **załącznikiem nr 4**	

WZÓR PROSPEKTU

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) - w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załącznika w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) - w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej; 3) jeżeli deweloper nie doręczył nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub zmian do prospektu informacyjnego lub załączników - w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej; 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej - w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) - w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej, przy czym przed skorzystaniem z prawa odstąpienia nabywca wyznaczy deweloperowi nowy 120-dniowy (studwudziestodniowy) termin na przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. 7) W przypadku wzrostu ceny w wyniku zmiany stawki VAT, nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia nabywcy o wzroście ceny, ale nie później niż do 31.12.2017 r. 8) W przypadku zwiększenia ceny wywołanej zwiększeniem powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalonej ostatecznie o ponad 2% (dwa procent) w porównaniu do powierzchni wskazanej w umowie deweloperskiej, nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia nabywcy o wzroście ceny, ale nie później niż do 31.12.2017 r. 9) W przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu mieszkalnego o ponad 2% (dwa procent) w porównaniu do powierzchni wskazanej w umowie deweloperskiej, nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia nabywcy o zmniejszeniu powierzchni lokalu mieszkalnego o ponad 2% (dwa procent) , ale nie później niż do 31.12.2017 r. 10) Jeżeli nabywca nie wyraża zgody na wprowadzenie zmian w zakresie budynku, jakie wynikać będą z przepisów prawa lub uwarunkowań technicznych, a których wprowadzenie może zostać (z przyczyn niezależnych od dewelopera lub osób, za które deweloper ponosi odpowiedzialność) nakazane przez organy administracji publicznej,

WZÓR PROSPEKTU

	wiążących się ze wzrostem ceny lub dotyczących istotnych praw nabywcy wynikających z umowy deweloperskiej, nabywca będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia nabywcy o konieczności dokonania w zakresie budynku zmian wiążących się ze wzrostem ceny lub dotyczących istotnych praw nabywcy wynikających z umowy deweloperskiej, ale nie później niż do 31.12.2017 r. 2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub wysokościach określonych w umowie deweloperskiej, pomimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia nabywcy wezwania do uiszczenia zaległych kwot, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 3) w przypadku niestawienia się nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipotece nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego - na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

Na pisemny wniosek Dewelopera bank wyrazi zgodę a bezobciążeniowe zwolnienie z hipoteki danej jednostki mieszkalnej w celu umożliwienia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego prawo własności do danej jednostki mieszkalnej z dewelopera na nabywcę w przypadku całkowitej spłaty kredytu lub po spełnieniu następujących warunków:

1) Inwestycja została zakończona i zostało wydane prawomocne pozwolenie na użytkowanie,
2) nastąpił odbiór lokalu mieszkalnego przez nabywcę,
3) cała cena lokalu została zapłacona na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy
4) kopia umowy deweloperskiej została złożona w Banku

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) kopią pozwolenia na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej;
5) projektem architektoniczno-budowlanym:

Osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się w Biurze Sprzedaży, mieszczącym się we Wrocławiu przy ul. Nyskiej 50 z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego;
3) kopią pozwolenia na budowę;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera i spółki dominującej za ostatnie dwa lata;
5) projektem architektoniczno-budowlanym.

Klienci chcący skorzystać z możliwości zapoznania się z ww. dokumentami proszeni są o kontakt telefoniczny w celu ustalenia dogodnego terminu.

WZÓR PROSPEKTU

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego	zł ( ) netto powiększona o VAT obliczony według stawki wynoszącej obecnie 8% i wynoszący zł ( ), to jest kwotę **zł** ( ) **brutto**.	
Określenie położenia oraz istotnych cech budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	**Budynek Jesionowa 43** - budynek wysoki: 18 kondygnacji nadziemnych (w tym wspólna kondygnacja parteru dla budynku Jesionowa 43 i budynku Jesionowa 39/41) oraz 2 kondygnacje podziemne (wspólne dla budynku Jesionowa 43 i budynku Jesionowa 39/41). **Budynek Jesionowa 39/41** - budynek średniowysoki: 7 kondygnacji nadziemnych (w tym wspólna kondygnacja parteru dla budynku Jesionowa 43 i budynku Jesionowa 39/41) oraz 2 kondygnacje podziemne (wspólne dla budynku Jesionowa 43 i budynku Jesionowa 39/41).
	technologia wykonania	Tradycyjna, konstrukcja monolityczna żelbetowa, ściany osłonowe i wydzielające mieszkania oraz ściany działowe murowane, stropy żelbetowe
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie ze standardami wykonania części wspólnej budynku Jesionowa 43 oraz budynku Jesionowa 39/41 i terenu wokół niego, będącego częścią wspólną nieruchomości, stanowiącymi **załącznik nr 3** do niniejszego prospektu
	liczba lokali w budynku	206 lokali mieszkalnych (146 w budynku Jesionowa 43 i 60 w budynku Jesionowa 39,41). 6 lokali niemieszkalnych: 4 lokale usługowe oraz 2 lokale niemieszkalne stanowiące wielostanowiskowe garaże, z których jeden jest zlokalizowany w części parteru (wspólnego dla budynku Jesionowa 43 i Jesionowa 39/41), pod budynkiem Jesionowa 39/41, a drugi – w centralnej części parteru (wspólnego dla budynku Jesionowa 43 i Jesionowa 39/41) oraz na 2 kondygnacjach podziemnych, tj. na poziomach -1 i -2 (wspólnych dla budynku Jesionowa 43 i Jesionowa 39/41).
	liczba miejsc garażowych i postojowych	244 miejsca postojowe w budynkach (44 miejsca na poziomie parteru, 99 miejsc na poziomie -1, 101 miejsc na poziomie -2) oraz 15 miejsc parkingowych na terenie poza budynkami

WZÓR PROSPEKTU

	dostępne media w budynku	Woda z sieci miejskiej, elektryczność, centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, kanalizacja sanitarna grawitacyjna wpięta do sieci miejskiej, instalacja domofonowa, dostęp do instalacji rtv i tel.
	dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku	Zgodnie z planem stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszego prospektu	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z rzutem lokalu stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszego prospektu i standardami wykonania lokalu stanowiącymi **załącznik nr 3** do niniejszego prospektu	

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

……

Załączniki:

1. Karta lokalowa określająca usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku, rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, powierzchnię lokalu mieszkalnego i układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym oraz położenie budynku na nieruchomości.
2. Wzór umowy deweloperskiej.
3. Standardy prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości oraz standardy wykonania lokalu mieszkalnego
4. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach
5. Informacja o stosowanej przez dewelopera procedurze rozpatrywania reklamacji, przewidzianej przez prawo odpowiedzialności przedsiębiorcy za jakość świadczenia oraz treści usług posprzedażnych i gwarancji.

WZÓR PROSPEKTU

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO:
HARMONOGRAM PRZEDZSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Etap	Rodzaj prac	% podział kosztów
I.	Zakup działki. Projekt architektoniczny.	17%
II.	Wykopy. Zabezpieczenie wykopu (ścianka szczelna). Podkłady betonowe. Płyta fundamentowa.	11%
III.	Ściany i słupy żelbetowe kondygnacji -2 bez wjazdu. Strop nad kondygnacją -2. Ściany i słupy żelbetowe kondygnacji -1 bez wjazdu. Strop nad kondygnacją -1. Ściany i słupy żelbetowe kondygnacji 0 bez wjazdu. Strop pod kondygnacją 0. Schody żelbetowe do poziomu 0.	14,62%
IV.	Konstrukcja budynek niski (żelbety). Budynek wysoki, konstrukcja do 7-go piętra.	10,38%
V.	Konstrukcja budynku wysokiego od 8-go piętra do dachu, wraz z ogniomurami i attyką. Szyby windowe wraz z nadszybiem. Ściany osłonowe do 8-go piętra. Ściany działowe do 4-go piętra. Instalacje sanitarne część garażowa, poziomy wod.-kan., co.	13,40%
VI.	Ściany osłonowe powyżej 8-go piętra. Ściany działowe powyżej 4-go piętra. Stolarka okienna PCV-budynek niski. Elewacja budynek niski-ocieplenie bez struktury. Stolarka okienna PCV-budynek wysoki. Elewacja budynek wysoki- ocieplenie bez struktury. Roboty wykończeniowe-posadzki i tynki; budynek niski i budynek wysoki do 5-go piętra. Fasady aluminiowe.	13,00%
VII.	Roboty wykończeniowe- posadzki i tynki; budynek niski i budynek wysoki powyżej 5-go piętra. Instalacje sanitarne budynek niski i wysoki, piony i poziomy wod, kan i co bez białego montażu. Wentylacja garażu i bytowa- kanały bez osprzętu. Ślusarka stalowa. Stolarka wewnętrzna-budynek niski i wysoki do 6-go piętra.	10,48%
VIII.	Roboty wykończeniowe- tynki zewnętrzne. Wentylacja mechaniczna- montaż urządzeń. Instalacja sanitarna-montaż grzejników. Instalacja elektryczna- montaż osprzętu. Windy. Zagospodarowanie terenu.	10,12%

WZÓR PROSPEKTU

ZAŁĄCZNIK NR 5 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

<table>
<tr><td colspan="3">Informacja o stosowanej przez dewelopera procedurze rozpatrywania reklamacji, przewidzianej przez prawo odpowiedzialności przedsiębiorcy za jakość świadczenia oraz treści usług posprzedażnych i gwarancji</td></tr>
<tr><td colspan="3">DATA SPORZĄDZENIA: r.</td></tr>
<tr><td>I.</td><td>Stosowana przez przedsiębiorcę procedura rozpatrywania reklamacji</td><td>

Procedura rozpatrywania reklamacji
Osiedle Innova Sp. z o.o.

§ 1. Cel procedury
Celem tej procedury jest zapewnienie, że postępowanie z reklamacjami, składanymi przez klientów Osiedle Innova Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 94, 00 – 807 Warszawa (dalej jako: „Spółka"), dotyczącymi roszczeń klientów wobec Spółki, będzie przeprowadzone zgodnie z przepisami Rozdziału 2 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta oraz w sposób pozwalający na sprawne i prawidłowe rozpoznanie zgłaszanych przez klientów Spółki reklamacji.

§ 2. Definicje
W niniejszej procedurze wprowadza się następujące definicje:
Klient – oznacza osobę fizyczną dokonującą ze Spółką czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą bądź zawodową, która wyraziła wolę zawarcia ze Spółką umowy lub taką umowę ze Spółką zawarła;
Reklamacja – oznacza pisemne oświadczenie złożone przez osobę fizyczną, zdefiniowaną, jako Klient, w związku z zawarciem umowy bądź wyrażeniem woli zawarcia umowy ze Spółką przez tego Klienta, a dotyczące roszczeń Klienta z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy przez Spółkę.

§ 3. Opis postępowania
1. Zgłoszenie reklamacji może nastąpić:
a) w formie pisemnej w drodze korespondencji za pośrednictwem poczty bądź kuriera na adres siedziby Spółki lub osobiście w siedzibie Spółki, w godzinach od 9:00 do 17:00, od poniedziałku do piątku – z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy,
b) w formie pisemnej za pośrednictwem poczty elektronicznej – na adres poczty elektronicznej Spółki - reklamacje@fadesapolnord.pl.
2. Zgłoszenia reklamacji będą niezwłocznie przekazywane działowi reklamacji Spółki w sposób umożliwiający jak najszybsze zapoznanie się ze zgłoszoną Reklamacją.
3. Reklamacje kierowane do Spółki powinny zawierać następujące informacje:
a) dane umożliwiające identyfikację Klienta (imię i nazwisko, adres, adres poczty elektronicznej oraz nr telefonu),
b) numer lokalu oraz adres budynku,
c) szczegółowy opis Reklamacji oraz określenie żądania Klienta, w tym: wskazanie podstawy faktycznej żądań.
4. Spółka może zwrócić się do Klienta o przedstawienie ewentualnych kopii dokumentów niezbędnych do rozpoznania Reklamacji.
5. W imieniu Klienta Reklamację może złożyć skutecznie umocowany pełnomocnik Klienta.

§ 4. Rozpoznanie Reklamacji
1. Reklamacje rozpoznaje dział reklamacji Spółki.
2. Odpowiedź na reklamację Klienta powinna zostać udzielona w możliwie jak najkrótszym terminie, nie dłuższym jednak niż 14 dni od dnia wpływu Reklamacji do Spółki. Za datę wpływu w przypadku Reklamacji zgłoszonych pisemnie uznaje się datę stempla biura podawczego w siedzibie Spółki bądź zarejestrowania wpływu wiadomości na adres poczty elektronicznej Spółki na serwerze sieci Spółki.

§ 5. Odpowiedź na Reklamację
1. Odpowiedź na Reklamację następuje w formie pisemnej, podpisanej przez upoważnionego przedstawiciela Spółki.
2. Odpowiedź na Reklamację przesyłana jest listem poleconym na adres korespondencyjny Klienta, chyba że Klient zwrócił się do Spółki z pisemną prośbą zastosowania innej formy doręczenia (np. wiadomość e-mail, fax czy list zwykły), a Spółka zaakceptowała taką formę doręczenia.
3. Odpowiedź na Reklamację zawiera:

</td></tr>
</table>

WZÓR PROSPEKTU

		a) określenie, czy Reklamacja została uwzględniona, b) wskazanie osoby kontaktowej, która jest uprawniona do udzielenia dalszych informacji o Reklamacji. 4. W przypadku nieuwzględnienia Reklamacji, odpowiedź na Reklamację zawiera krótkie uzasadnienie. **§ 6. Postanowienia końcowe** Niniejsza procedura wchodzi w życie 25 grudnia 2014 roku.
II.	Przewidziana przez prawo odpowiedzialność przedsiębiorcy za jakość świadczenia	Po zawarciu umowy sprzedaży, sprzedawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z powołanymi poniżej* przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: *stan prawny na dzień sporządzenia niniejszej informacji **Rękojmia za wady** **Art. 556.** Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia). **Art. 556[1].** § 1. Wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli: 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia; 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór; 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia; 4) została kupującemu wydana w stanie niezupełnym. § 2. Jeżeli kupującym jest konsument, na równi z zapewnieniem sprzedawcy traktuje się publiczne zapewnienia producenta lub jego przedstawiciela, osoby, która wprowadza rzecz do obrotu w zakresie swojej działalności gospodarczej, oraz osoby, która przez umieszczenie na rzeczy sprzedanej swojej nazwy, znaku towarowego lub innego oznaczenia odróżniającego przedstawia się jako producent. § 3. Rzecz sprzedana ma wadę fizyczną także w razie nieprawidłowego jej zamontowania i uruchomienia, jeżeli czynności te zostały wykonane przez sprzedawcę lub osobę trzecią, za którą sprzedawca ponosi odpowiedzialność, albo przez kupującego, który postąpił według instrukcji otrzymanej od sprzedawcy. **Art. 556[2].** Jeżeli kupującym jest konsument, a wada fizyczna została stwierdzona przed upływem roku od dnia wydania rzeczy sprzedanej, domniemywa się, że wada lub jej przyczyna istniała w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego. **Art. 556[3].** Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej, a także jeżeli ograniczenie w korzystaniu lub rozporządzaniu rzeczą wynika z decyzji lub orzeczenia właściwego organu; w razie sprzedaży prawa sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie prawa (wada prawna). **Art. 557.** § 1. Sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. § 2. Gdy przedmiotem sprzedaży są rzeczy oznaczone tylko co do gatunku albo rzeczy mające powstać w przyszłości, sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili wydania rzeczy. Przepisu tego nie stosuje się, gdy kupującym jest konsument. § 3. Sprzedawca nie jest odpowiedzialny względem kupującego będącego konsumentem za to, że rzecz sprzedana nie ma właściwości wynikających z publicznych zapewnień, o których mowa w art. 556^1 § 2, jeżeli zapewnień tych nie znał ani, oceniając rozsądnie, nie mógł znać albo nie mogły one mieć wpływu na decyzję kupującego o zawarciu umowy sprzedaży, albo gdy ich treść została sprostowana przed zawarciem umowy sprzedaży. **Art. 558.** § 1. Strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć. Jeżeli kupującym jest konsument, ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w przypadkach określonych w przepisach szczególnych. § 2. Wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest bezskuteczne, jeżeli sprzedawca zataił podstępnie wadę przed kupującym. **Art. 559.** Sprzedawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które istniały w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego

WZÓR PROJEKTU

		lub wynikły z przyczyny tkwiącej w rzeczy sprzedanej w tej samej chwili. **Art. 560.** § 1. Jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady. § 2. Jeżeli kupującym jest konsument, może zamiast zaproponowanego przez sprzedawcę usunięcia wady żądać wymiany rzeczy na wolną od wad albo zamiast wymiany rzeczy żądać usunięcia wady, chyba że doprowadzenie rzeczy do zgodności z umową w sposób wybrany przez kupującego jest niemożliwe albo wymagałoby nadmiernych kosztów w porównaniu ze sposobem proponowanym przez sprzedawcę. Przy ocenie nadmierności kosztów uwzględnia się wartość rzeczy wolnej od wad, rodzaj i znaczenie stwierdzonej wady, a także bierze się pod uwagę niedogodności, na jakie narażałby kupującego inny sposób zaspokojenia. § 3. Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady. § 4. Kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna. **Art. 561.** § 1. Jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może żądać wymiany rzeczy na wolną od wad albo usunięcia wady. § 2. Sprzedawca jest obowiązany wymienić rzecz wadliwą na wolną od wad lub usunąć wadę w rozsądnym czasie bez nadmiernych niedogodności dla kupującego. § 3. Sprzedawca może odmówić zadośćuczynienia żądaniu kupującego, jeżeli doprowadzenie do zgodności z umową rzeczy wadliwej w sposób wybrany przez kupującego jest niemożliwe albo w porównaniu z drugim możliwym sposobem doprowadzenia do zgodności z umową wymagałoby nadmiernych kosztów. Jeżeli kupującym jest przedsiębiorca, sprzedawca może odmówić wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady także wtedy, gdy koszty zadośćuczynienia temu obowiązkowi przewyższają cenę rzeczy sprzedanej. **Art. 561[1].** § 1. Jeżeli rzecz wadliwa została zamontowana, kupujący może żądać od sprzedawcy demontażu i ponownego zamontowania po dokonaniu wymiany na wolną od wad lub usunięciu wady. W razie niewykonania tego obowiązku przez sprzedawcę kupujący jest upoważniony do dokonania tych czynności na koszt i niebezpieczeństwo sprzedawcy. § 2. Sprzedawca może odmówić demontażu i ponownego zamontowania, jeżeli koszt tych czynności przewyższa cenę rzeczy sprzedanej. § 3. Jeżeli kupującym jest konsument, może on żądać od sprzedawcy demontażu i ponownego zamontowania, jest obowiązany jednak ponieść część związanych z tym kosztów przewyższających cenę rzeczy sprzedanej albo może żądać od sprzedawcy zapłaty części kosztów demontażu i ponownego zamontowania, do wysokości ceny rzeczy sprzedanej. **Art. 561[2].** § 1. Kupujący, który wykonuje uprawnienia z tytułu rękojmi, jest obowiązany na koszt sprzedawcy dostarczyć rzecz wadliwą do miejsca oznaczonego w umowie sprzedaży, a gdy takiego miejsca nie określono w umowie - do miejsca, w którym rzecz została wydana kupującemu. § 2. Jeżeli ze względu na rodzaj rzeczy lub sposób jej zamontowania dostarczenie rzeczy przez kupującego byłoby nadmiernie utrudnione, kupujący obowiązany jest udostępnić rzecz sprzedawcy w miejscu, w którym rzecz się znajduje. § 3. Przepisy § 1 i 2 stosuje się do zwrotu rzeczy w razie odstąpienia od umowy i wymiany rzeczy na wolną od wad. **Art. 561[3].** Z zastrzeżeniem art. 561^1 § 2 i 3 koszty wymiany lub naprawy ponosi sprzedawca. W szczególności obejmuje to koszty demontażu i dostarczenia rzeczy, robocizny, materiałów oraz ponownego zamontowania i uruchomienia. **Art. 561[4].** Sprzedawca obowiązany jest przyjąć od kupującego rzecz wadliwą w razie wymiany rzeczy na wolną od wad lub odstąpienia od umowy. **Art. 561[5].** Jeżeli kupujący będący konsumentem zażądał wymiany rzeczy lub usunięcia wady albo złożył oświadczenie o obniżeniu ceny, określając kwotę, o którą cena ma być obniżona, a sprzedawca nie ustosunkował się do tego żądania w terminie czternastu dni, uważa się, że żądanie to uznał za uzasadnione. **Art. 562.** § 1. Jeżeli w umowie sprzedaży zastrzeżono, że dostarczenie rzeczy sprzedanych ma nastąpić częściami, a sprzedawca mimo żądania

WZÓR KOREKTU

		kupującego nie dostarczył zamiast rzeczy wadliwych takiej samej ilości rzeczy wolnych od wad, kupujący może od umowy odstąpić także co do części rzeczy, które mają być dostarczone później. § 2. (uchylony). **Art. 563.** § 1. Przy sprzedaży między przedsiębiorcami kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi, jeżeli nie zbadał rzeczy w czasie i w sposób przyjęty przy rzeczach tego rodzaju i nie zawiadomił niezwłocznie sprzedawcy o wadzie, a w przypadku gdy wada wyszła na jaw dopiero później - jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy niezwłocznie po jej stwierdzeniu. § 2. Do zachowania powyższego terminu wystarczy wysłanie przed jego upływem zawiadomienia o wadzie. **Art. 564.** W przypadkach przewidzianych w art. 563 utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie następuje mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego lub do zawiadomienia sprzedawcy o wadzie, jeżeli sprzedawca wiedział o wadzie albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją. **Art. 565.** Jeżeli spośród rzeczy sprzedanych tylko niektóre są wadliwe i dają się odłączyć od rzeczy wolnych od wad, bez szkody dla stron obu, uprawnienie kupującego do odstąpienia od umowy ogranicza się do rzeczy wadliwych. **Art. 566.** § 1. Jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny, może on żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, choćby szkoda była następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. Nie uchybia to przepisom o obowiązku naprawienia szkody na zasadach ogólnych. § 2. Przepis § 1 stosuje się odpowiednio w razie dostarczenia rzeczy wolnej od wad zamiast rzeczy wadliwej albo usunięcia wady przez sprzedawcę. **Art. 567.** § 1. Jeżeli sprzedawca dopuszcza się zwłoki z odebraniem rzeczy, kupujący może odesłać rzecz na koszt i niebezpieczeństwo sprzedawcy. § 2. W przypadku sprzedaży między przedsiębiorcami kupujący jest uprawniony, a gdy interes sprzedawcy tego wymaga - obowiązany sprzedać rzecz z zachowaniem należytej staranności, jeżeli istnieje niebezpieczeństwo pogorszenia rzeczy. O zamiarze sprzedaży kupujący powinien w miarę możliwości zawiadomić sprzedawcę, w każdym zaś razie powinien wysłać mu zawiadomienie niezwłocznie po dokonaniu sprzedaży. Kupujący może również odesłać rzecz sprzedawcy na jego koszt i niebezpieczeństwo. **Art. 568.** § 1. Sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości - przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu. Jeżeli kupującym jest konsument a przedmiotem sprzedaży jest używana rzecz ruchoma, odpowiedzialność sprzedawcy może zostać ograniczona, nie mniej niż do roku od dnia wydania rzeczy kupującemu. § 2. Roszczenie o usunięcie wady lub wymianę rzeczy sprzedanej na wolną od wad przedawnia się z upływem roku, licząc od dnia stwierdzenia wady. Jeżeli kupującym jest konsument, bieg terminu przedawnienia nie może zakończyć się przed upływem terminu określonego w § 1. § 3. W terminach określonych w § 2 kupujący może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej. Jeżeli kupujący żądał wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady, bieg terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny rozpoczyna się z chwilą bezskutecznego upływu terminu do wymiany rzeczy lub usunięcia wady. § 4. W razie dochodzenia przed sądem albo sądem polubownym jednego z uprawnień z tytułu rękojmi termin do wykonania innych uprawnień, przysługujących kupującemu z tego tytułu, ulega zawieszeniu do czasu prawomocnego zakończenia postępowania. § 5. Przepis § 4 stosuje się odpowiednio do postępowania mediacyjnego, przy czym termin do wykonania innych uprawnień z tytułu rękojmi, przysługujących kupującemu, zaczyna biec od dnia odmowy przez sąd zatwierdzenia ugody zawartej przed mediatorem lub bezskutecznego zakończenia mediacji. § 6. Upływ terminu do stwierdzenia wady nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. **Art. 568[1].** Jeżeli określony przez sprzedawcę lub producenta termin

WZÓR PROJEKTU

		przydatności rzeczy do użycia kończy się po upływie dwóch lat od dnia wydania rzeczy kupującemu, sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi za wady fizyczne tej rzeczy stwierdzone przed upływem tego terminu. Przepis art. 568 § 6 stosuje się. **Art. 573.** Kupujący, przeciwko któremu osoba trzecia dochodzi roszczeń dotyczących rzeczy sprzedanej, obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym sprzedawcę i wezwać go do wzięcia udziału w sprawie. Jeżeli tego zaniechał, a osoba trzecia uzyskała orzeczenie dla siebie korzystne, sprzedawca zostaje zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wadę prawną o tyle, o ile jego udział w postępowaniu był potrzebny do wykazania, że roszczenia osoby trzeciej były całkowicie lub częściowo bezzasadne. **Art. 574.** § 1. Jeżeli z powodu wady prawnej rzeczy sprzedanej kupujący złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny, może on żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, choćby szkoda była następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy, zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł z nich korzyści, a nie otrzymał ich zwrotu od osoby trzeciej, oraz zwrotu kosztów procesu. Nie uchybia to przepisom o obowiązku naprawienia szkody na zasadach ogólnych. § 2. Przepis § 1 stosuje się odpowiednio w razie dostarczenia rzeczy wolnej od wad zamiast rzeczy wadliwej. **Art. 575.** Jeżeli z powodu wady prawnej rzeczy sprzedanej kupujący jest zmuszony wydać rzecz osobie trzeciej, umowne wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi nie zwalnia sprzedawcy od obowiązku zwrotu otrzymanej ceny, chyba że kupujący wiedział, iż prawa sprzedawcy były sporne, albo że nabył rzecz na własne niebezpieczeństwo. **Art. 575[1].** Jeżeli kupujący uniknął utraty w całości lub w części nabytej rzeczy, albo skutków jej obciążenia na korzyść osoby trzeciej przez zapłatę sumy pieniężnej lub spełnienie innego świadczenia, sprzedawca może zwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, zwracając kupującemu zapłaconą sumę lub wartość spełnionego świadczenia wraz z odsetkami i kosztami. **Art. 576.** Do wykonywania uprawnień z tytułu rękojmi za wady prawne rzeczy sprzedanej stosuje się przepisy art. 568 § 2-5, z tym że bieg terminu, o którym mowa w art. 568 § 2, rozpoczyna się od dnia, w którym kupujący dowiedział się o istnieniu wady, a jeżeli kupujący dowiedział się o istnieniu wady dopiero na skutek powództwa osoby trzeciej - od dnia, w którym orzeczenie wydane w sporze z osobą trzecią stało się prawomocne.
III.	Treść usług posprzedażnych i gwarancji	**Zarząd nieruchomością** Zarząd nieruchomością wspólną, do czasu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o wyznaczeniu nowego zarządcy, sprawować będzie opłatnie sprzedawca lub wskazany przez sprzedawcę uprawniony podmiot. Wynagrodzenie z tego tytułu nie będzie odbiegać od cen rynkowych stosowanych dla inwestycji o podobnym standardzie i lokalizacji. Kupujący i sprzedawca dokonają rozliczenia kosztów zarządu budynkiem, poniesionych przez sprzedawcę do czasu przekazania budynku wspólnocie mieszkaniowej na zasadach określonych we wzorze umowy stanowiącym **załącznik nr 2** do prospektu informacyjnego. **Gwarancje producentów** Elementy przedmiotu świadczenia Spółki mogą być objęte gwarancjami producenta. Spółka przekaże nabywcy niezbędne dokumenty gwarancyjne, o ile takie gwarancje zostały udzielone.
IV.	Zgoda konsumenta na każdą dodatkową płatność wykraczającą poza uzgodnione wynagrodzenie za główne obowiązki umowne przedsiębiorcy	Od dnia zawarcia umowy sprzedaży Kupujący będzie zobowiązany uiszczać opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w przypadającej na niego części, a w przypadku dokonania przez sprzedawcę zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, kupujący będzie zobowiązany dokonać na rzecz sprzedawcy zwrotu przypadającej na niego do zapłaty części tej opłaty w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od doręczenia Kupującemu faktury lub noty obciążeniowej, określającej wysokość kwoty podlegającej zwrotowi oraz numer rachunku bankowego, na który należy dokonać zwrotu.

WZÓR PROSPEKTU