

Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

WZÓR

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia
prospektu : 22.08..2024

PROSPEKT INFORMACYJNY

zadania inwestycyjnego nr 2, polegającego na wybudowaniu na Nieruchomości 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (budynki oznaczone numerami: 1, 7, 8, 9, 11,13 ,14)

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	OPATOWICKA 87 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu (adres: 50-202 Wrocław, ul. Księcia Witolda nr 49 lok. 15), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000884010, REGON: 388174179, NIP: 8982263709	
Adres	50-202 Wrocław, ul. Księcia Witolda nr 49 lok. 15),	
Numer NIP i REGON	NIP 8982263709	REGON: 388174179
Numer telefonu	+48 664 418 589	
Adres poczty elektronicznej	niedzwiecki.d@wp.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera		

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	ul. Opatowicka 127 , Wrocław
Data rozpoczęcia	09.08.2020r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.04.2022r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie prowadzono/nie prowadzi się

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	działka nr 5/1, 5/2, 5/3 AM-5, ul. Opatowicka , Wrocław , obręb Opatowice, , Gmina Wrocław	
Numer księgi wieczystej	DZ. NR 5/1 ORAZ 5/3: WR1K/00042544/1 DZ. NR 5/2: WR1K/00319470/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Na terenie inwestycji, jak i w jej otoczeniu nie występują obiekty istniejące, które mogłyby stanowić zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników. Obowiązujący plan miejscowy nie stawia ponadnormatywnych wymagań w zakresie ochrony przed hałasem. W pobliżu inwestycji nie występują obiekty i działalności mogące być źródłem drgań, sama inwestycja również nie spowoduje niekorzystnych zmian w tym zakresie.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji : http://geoportal.wroclaw.pl/www/mpzp/mpzp114.jpg http://uchwaly.um.wroc.pl/uchwala.aspx?numer=LV/3292/06
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego : uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr LV/3292/06 w sprawie uchwalenia MPZP dla zespołu urbanistycznego Opatowice z dnia 14 września 2006 .	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działka przeznaczona jest na zabudowę typu 31M – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy dla terenu to Max.0,35
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	do 50 %
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 40 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość od projektowanego poziomu terenu przy wejściu głównym do najwyższego punktu dachu wynosi 12 m

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

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

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

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 45 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Łącznie dla Zadania Inwestycyjnego zaprojektowano 2 miejsca parkingowe.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd od ulicy oznaczonej symbolem KL
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu	Zabudowa jednorodzinna-
	Maksymalna intensywność zabudowy	Max 0,35

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

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

dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ³⁾	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	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

³⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach - nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy

inwestycyjnym ⁴⁾ , zawarte w:	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy

⁴⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Deweloper posiada ostateczną decyzję nr 2564/2022 z dnia 17.11.2022r. wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Wrocławia, która została zmieniona decyzją nr 2565/2023 z dnia 19.12.2023 r.	
Data uprawomocnienia 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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Zakończenie prac budowlanych: 30.05.2026	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	01.04.2024 r. - planowany termin rozpoczęcia prac budowlanych 30.05.2026 r. - planowany termin zakończenia prac budowlanych	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	7
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	7,6 m2

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wszystkie powierzchnie obliczone zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015 oraz rozporządzeniem Ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. „W sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego”	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Deweloper planuje że przedsięwzięcie będzie w 100 % finansowane ze środków własnych
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁵⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że w celu zapewnienia Nabywcy ochrony na potrzeby realizacji przedmiotowego zadania inwestycyjnego, zawarł dnia roku umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie (adres: 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000069229, NIP 8960001959 („Bank”). Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej Bank, prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową ((zwaną dalej „kasą”). Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy	

⁵⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według

	przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego , dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego , w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego , określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym zadania inwestycyjnego . Koszty kontroli ponosi deweloper. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie (adres: 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000069229, NIP 8960001959 („Bank”).		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	harmonogram prac budowlanych dotyczący zadania inwestycyjnego nr 2, polegającego na wybudowaniu na Nieruchomości 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (1, 7, 8, 9, 11,13 ,14) przez OPATOWICKA 87 SP ZOO		
		Harmonogram prac deweloperskich	ETAP - wartość %
	1.	działka zadania 2 + projekt	ETAP I 24%
	2.	Ogrodzenie budowy	
	3.	Wykop fundamentowy	
	4.	Ławy fundamentowe	ETAP II - 15 %
	5.	Ściany fundamentowe z bloczków betonowych	
	6.	montaż kanalizacji podposadzkowej	
			termin zakończenia prac
			Do 31.10.2024
			do 28.02.2025

	7.	Zasyпка (wewnętrzne i zewnętrzne)			
	8.	Izolacja przeciwwilgociowa			
	9.	Izolacja termiczna ścian fundamentowych			
	10.	Chudy beton pod posadzkę na gruncie			
	11.	Ściany nośne parteru			
	12.	Trzpień, wieńce, nadproża			
	13.	Strop nad parterem			
	14.	schody wewnętrzne			
	15.	Ściany nośne piętra	ETAP III 13 %	do 30.05.2025	
	16.	Trzpień, wieńce, nadproża (nad piętrem)			
	17.	Dach konstrukcja			
	18.	Dach pokrycie, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie			
	19.	Okna	ETAP IV 17,00 %	do 30.09.2025	
	20.	Ściany działowe parteru			
	21.	ścianki działowe poddasza			
	22.	Instalacja elektryczna podtynkowa bez rozdzielni elektr.			
	23.	Instalacja wod kan			
	24.	tynki wewnętrzne			
	25.	Instalacja C.O. i ogrzewanie podłogowe (bez PC)	ETAP V 16 %	do 31.01.2026	
	26.	Posadzki betonowe			
	27.	zabudowa G-K			
	28.	Instalacja elektryczna – rozdzielnie			
	29.	Elewacja – siatka, klej, styropian			
	30.	zbiorniki na deszczówkę + instalacja			
	31.	Instalacja C.O. montaż pompy ciepła	ETAP VI 15 %	do 30.05.2026	
	32.	sieci WOD KAN EL zewnętrzne			
	33.	przyłącza zewnętrzne			
	34.	Elewacja - tynki, elementy drewniane			
	35.	droga i zjazd wg odrębnego opracowania, podjazdy, utwardzenia			
	36.	ogrodzenie wewnętrzne			
	37.	zbiorniki na nieczystości			
	38.	mała architektura (zabudowa koszy na odpady), drzwi wejściowe			
	39.	zgłoszenie zakończenia budowy			
		SUMA netto:		100%	

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1.	Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT powyższe ceny przedmiotów umowy mogą ulec zmianie. Jeżeli wskutek wzrostu stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy wzrośnie cena, Deweloper pisemnie zawiadomi o tej zmianie Nabywcę. Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy na zasadach określonych w § 9 Umowy Deweloperskiej. Jeżeli Nabywca niełoży stosownego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy, będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze wzrostu stawki podatku VAT, w terminie do czternastu dni od otrzymania zawiadomienia Dewelopera. ----- Strony ustalają, że w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią budynku
---	----	---

	wynikającą z projektu, a powierzchnią ustaloną na podstawie obmiaru powykonawczego, do rozliczenia końcowego inwestycji przyjęta zostanie powierzchnia wynikająca z projektu, jeżeli różnica nie będzie większa niż +/- 3%. Jeżeli różnica powierzchni będzie większa niż +/- 3%, zmiana ceny będzie iloczynem faktycznej powierzchni i stawki brutto złote za jeden metr kwadratowy, z zastrzeżeniem możliwości odstąpienia przez Nabywcę na zasadach określonych w § 9 Umowy Deweloperskiej.
WARUNKI ODSZKODOWANIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: ----- a. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej, ----- b. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, ----- c. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, ----- d. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, ---- e. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego.----- W powyższych przypadkach Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.----- f. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy.----- W tym przypadku przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu

wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

- g. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościową – kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej.

W tym przypadku nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej.-----

- h. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy deweloperskiej. -----

W tym przypadku nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----

- i. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościową – kredytową i przekazuje nabywcy oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy deweloperskiej w terminie 10 dni od dnia zawarcia takiej umowy.-----

W tym przypadku nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla zadania inwestycyjnego tego dewelopera. -----

- j. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej, -----

- k. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej, -----

- I. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.-----
2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
3. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
4. Nadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku zmiany Ceny wynikającej ze zmiany stawki VAT lub w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu po obmiarze powykonawczym.-----
Prawo odstąpienia Nabywca może wykonać w terminie 14 dni liczonych od dnia zawiadomienia o zmianie Ceny wynikającej ze zmiany stawki VAT lub w terminie 14 dni liczonych od dnia zawiadomienia o zmniejszeniu powierzchni użytkowej Lokalu po obmiarze powykonawczym.-----
5. Strony oświadczają, że nieuzyskanie przez Nabywcę kredytu bankowego przeznaczonego na nabycie Lokalu nie stanowi okoliczności, za którą odpowiedzialność ponosi Nabywca, w przypadku okazania Deweloperowi dokumentów do [●], z których wynika odmowa udzielenia kredytu przez co najmniej dwa banki, a odmowy te nie będą wynikać z powodu braków formalnych. W przypadku zaistnienia okoliczności opisanych powyżej, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, najpóźniej do [●].-----
6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń o przeniesienie własności Lokalu i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy

deweloperskiej, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń.-----

7. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy deweloperskiej (opisanych w ust. 1, 2 i 3) od umowy deweloperskiej, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----
8. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić mu środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Funduszu w celu realizacji przez ten Fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----
9. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w Ustawie deweloperskiej, Bank wypłaca Nabywcy pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym powierzone środki wpłacone przez danego Nabywcę niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy oraz wskazania przez Nabywcę rachunku, na który kwoty te mają zostać przelane. W przypadku gdy środki wpłacane przez Nabywcę tytułem Ceny zostały już wypłacone Deweloperowi, Deweloper zobowiązuje się do zwrotu tych wpłat w wysokości nominalnej, nie później niż w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia wskazania przez Nabywcę rachunku, na który kwoty te mają zostać przelane.
10. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy deweloperskiej (opisanych w ust. 1, 2 i 3), strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej. -

INNE INFORMACJE**I. Informacja:**

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

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

- II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:
- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
 - 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,;
 - 3) pozwoleniem na budowę
 - 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
 - a) ~~realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;~~
NIE DOTYCZY
 - 5) projektem budowlanym;
 - 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; - NIE DOTYCZY
 - 7) ~~zaświadczeniem o samodzielności lokalu;~~ NIE DOTYCZY
 - 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – NIE DOTYCZY; 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, nie dotyczy
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. – nie dotyczy

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie (adres: 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000069229, NIP 8960001959 („Bank”), 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 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Polskiej Spółdzielczości SA z siedzibą w Warszawie korzysta także z następujących znaków towarowych: -
NIE DOTYCZY

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

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