

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA | |
|-------------------------------|---|
| Deweloper | DGM Development sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000886112, kapitał zakładowy w wysokości 6.000,00 zł |
| Adres | ul. Pawła Włodkowica 10 lok. 16, 50-072 Wrocław |
| Numer NIP i REGON | NIP - 8971889115 REGON - 388274580 |
| Numer telefonu | +48 507 986 743 |
| Adres poczty elektronicznej | dgmdev@dgmdevelopment.pl |
| Numer faksu | ----- |
| Strony internetowa dewelopera | http://dgmdevelopment.pl/ |

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

| PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie) | |
|---|--|
| Adres | Przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie 12 budynków dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, znajdujące się przy ul. Słowackiego, 55-220 Miłoszyce (gmina Jelcz Laskowice, powiat oławski, województwo dolnośląskie) |
| Data rozpoczęcia | 2021 |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 2022/2023 |
| PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO | |
| Adres | Przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie 6 budynków dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, znajdujące się przy ul. Słowackiego, 55-220 Miłoszyce (gmina Jelcz Laskowice, powiat oławski, województwo dolnośląskie) |
| Data rozpoczęcia | 2023 |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 11.2024/03.2024 |
| PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO | |
| Adres | Przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie 6 budynków dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, znajdujące się przy ul. Słowackiego, 55-220 Miłoszyce (gmina Jelcz Laskowice, powiat oławski, województwo dolnośląskie) |
| Data rozpoczęcia | 2023 |

| | |
|---|-----------------|
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 11.2024/03.2024 |
| 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 I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU | | |
|--|---|---|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾ | Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje działki gruntu o nr 108/8, 108/9, 108/10, 108/11, 108/12, 101/2, 107, obszar ewidencyjny nr 006, ul. Miodowa, obręb Iwiny, gmina Siechnice, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, | |
| Numer księgi wieczystej | WR10/00085319/2 | |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | dział IV księgi wieczystej zawiera wpis na rzecz Banku Spółdzielczego w Miliczu dotyczący hipoteki umownej w kwocie do 5 000 000 zł, tj. KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE, INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR 1480/2024 Z DNIA 18 WRZEŚNIA 2024 R., ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 R. | |
| 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⁾ | Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) | |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁴⁾ | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy | UCHWAŁA NR XXIII/175/16 RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem 'B', gmina Siechnice, |
| | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | |
| | Miejscowy plan rewitalizacji | |
| | Miejscowy plan odbudowy | |
| | Inne ⁶⁾ | |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu | Przeznaczenie terenu | Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, |

| | | |
|--|--|---|
| <p>zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> | | <p>Przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego, urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleń.</p> |
| | <p>Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy</p> | <p>Dla <u>zabudowy bliźniaczej</u> obowiązuje: - minimalna intensywność zabudowy 0,01 - maksymalna intensywność zabudowy 0,65</p> |
| | <p>Maksymalna wysokość zabudowy</p> | <p>Maksymalna wysokość budynku – 12 m</p> |
| | <p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p> | <p>Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.50</p> |
| | <p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p> | <p>Minimalna ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach): - 2 miejsca na jedno mieszkanie, - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,</p> |
| | <p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p> | <p>Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: - zakazuje się odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych. - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN,UMN ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem lokalizacji przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi. Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obszarów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – obszar planu położony jest na terenie Głównego Zbiornik Wód</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | | Podziemnych GZWP 320 „Pradolina Rzeki Odry”, dla którego obowiązują przepisy odrębne. |
| | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | W granicach obszaru objętego planem nie określa się, ponieważ nie występują na obszarze planu tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, |
| | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | w razie odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych roboty należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim Wydziału Zabytków Archeologicznych Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych należy podjąć ratownicze badania wykopaliskowe.; Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury.; Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia WO SOZ - Wydział Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego. |
| | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Obsługa komunikacyjna terenów bezpośrednio z przylegających z ulic. |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | W terenach przeznaczonych pod inwestycje przewiduje się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy. ;Sieci uzbrojenia podziemnego powinny zostać zaprojektowane kompleksowo dla całego terenu i przebiegać w liniach rozgraniczających terenów komunikacji lub terenów zieleni publicznej. ; Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia w granicach terenów prywatnych za zgodą ich właścicieli. |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾ | Przeznaczenie terenu | Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, Przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe, rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego, urządzenia i obiekty towarzyszące, zieleni. |
| | Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy | 1) dla zabudowy wolno stojącej obowiązują następujące parametry: |

| | | |
|---|--|--|
| | | <p>a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:</p> <p>b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:</p> <p>c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:</p> <p>d) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:</p> <p>e) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi: 0.30,</p> <p>f) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0.50,</p> <p>g) minimalna intensywność zabudowy: 0.01,</p> <p>2) dla zabudowy bliźniaczej obowiązują następujące w parametry:</p> <p>a) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:</p> <p>b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:</p> <p>c) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość budynku:</p> <p>d) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi: 0.40,</p> <p>e) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0.65,</p> <p>f) minimalna intensywność zabudowy: 0.01,</p> <p>3) dla zabudowy szeregowej obowiązują następujące w parametry:</p> <p>a) dla budynków mieszkaniowych jednokondygnacyjnych:</p> <p>b) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu:</p> <p>c) dla budynków mieszkaniowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją:</p> <p>d) dla budynków gospodarczych i garażowych:</p> <p>e) maksymalny wskaźnik zabudowy wynosi: 0.50,</p> <p>f) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 0.80,</p> <p>g) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0.10,</p> |
| | Maksymalna wysokość zabudowy | Maksymalna wysokość budynku – 12 m |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.50 |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | Minimalna ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach): - 2 miejsca na jedno mieszkanie, - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m ² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe. |
| Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu |
| | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: | |
| | gabaryty | |

| | | |
|---|---|------|
| braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | forma architektoniczna | |
| | usytuowanie linii zabudowy | |
| | intensywność wykorzystania terenu | |
| | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | |
| | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | |
| | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | |
| | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾ , zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | BRAK |
| | studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy | |
| | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | |
| | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | |
| | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania | |
| | miejscowych planach odbudowy | |
| | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | |

| | | |
|--|---|-----|
| | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: | |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej | |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | |
| | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych | |
| | 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 dostępowej | |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | |
| 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 | Decyzja nr 280/2025 z dn. 14 luty 2025 wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego | |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | 28 marca 2025 r. | |
| 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 z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu zgłoszenie budowy z dn. 01 kwietnia 2025, organ nie wniósł sprzeciwu. | |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | 26 bliźniaków |
| | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Zabudowa jednorodzinna bliźniacza, 3,5 m |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Zestawienie powierzchni zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997. Powierzchnie pomieszczeń ze skośnym sufitem policzono wg zasady (PN-70/B-02365). | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne | środki własne, kredyt, wpłaty klientów |
| | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | Bank Spółdzielczy w Miliczu |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* | Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy* |
| | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾ | 0,45% |

| | |
|--|---|
| <p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p> | <p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Stronami umowy rachunku powierniczego są bank i posiadacz rachunku (deweloper). Bank jest odpowiedzialny za ochronę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym przez nabywców nowych mieszkań. Na mieszkaniowym rachunku powierniczym mogą być gromadzone wyłącznie środki pieniężne powierzone przez nabywców nowych budynków - na podstawie odrębnych umów deweloperskich, zawartych pomiędzy deweloperem i nabywcami nowych budynków. Uruchomienie środków z tych rachunków następuje po zakończeniu każdego kolejnego etapu budowy, czego potwierdzeniem jest kontrola stanu budowy przez instytucję uprawnioną, współpracującą w tym zakresie z Bankiem.</p> <p>Koszt prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego spoczywa na Deweloperze.</p> |
| <p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p> | <p>Bank Spółdzielczy w Oleśnicy</p> |
| <p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p> | |
| <p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. W przypadku obniżenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny, niezapłacone części ceny ulegają odpowiedniemu zmniejszeniu. 2. W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny, Deweloper będzie mógł odpowiednio podwyższyć nieuiszczone części ceny. 3. O zmianie stawki podatku VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny. W przypadku zmiany stawki podatku VAT, powodującego zwiększenie ceny, Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawki tego podatku, lecz nie później niż do dnia odbioru budynku. W przypadku obniżenia ceny, ostatnia część ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki stawki podatku VAT. W przypadku powstania nadpłaty, Deweloper zwróci różnicę Nabywcy. W przypadku podwyższenia ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, różnica wynikająca z podwyższenia stawki podatku VAT zostanie doliczona do ostatniej części ceny. 4. W przypadku zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni budynku, ustalonej po jego faktycznym obmiarze, dokonanym zgodnie z zaleceniami zawartymi w normie PN-ISO 9836:1997, cena budynku zostanie zmniejszona lub zwiększona z uwzględnieniem ceny za 1 m² powierzchni (ostatecznej), o ile Nabywca nie skorzysta z przysługującego mu prawa odstąpienia. W przypadku zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni budynku, ustalonej po jego faktycznym obmiarze, dokonanym zgodnie z zaleceniami zawartymi w normie PN-ISO 9836:1997, o więcej niż 2,0% w stosunku do powierzchni projektowanej rozliczeniu podlega tylko różnica tej powierzchni przekraczająca 2,0%, o ile Nabywca nie skorzysta z przysługującego mu w takim wypadku prawa odstąpienia. 5. Strony ustalają, że zmiana ceny budynku nie będzie następować w zakresie dotyczącym zmiany ostatecznej powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni podanej w Umowie Deweloperskiej, a wynikającej z wykonanych na wniosek Nabywcy (po zatwierdzeniu ich przez Dewelopera) zmian projektowo-budowlanych w budynku. |

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, **Nabywca** ma prawo odstąpić od Umowy:

1. jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 w/w ustawy;
2. jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;
3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
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 niniejszą Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z niniejszej Umowy deweloperskiej, w określonym terminie;
7. w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;
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;
9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej:

a) w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia odbioru Lokalu, jeżeli różnica w powierzchni przedmiotowego lokalu mieszkalnego po jego faktycznym obmiarze wyniesie więcej niż 2,0%;

b) w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT, powodującej zwiększenie ceny, lecz nie później niż do dnia odbioru Lokalu.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) tego paragrafu, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) tego paragrafu, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) tego paragrafu, 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.

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy:

1. w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. W przypadku niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność przedmiotów tej umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia Dewelopera lub Nabywcy od Umowy z przyczyn wskazanych w Ustawie, Deweloper zobowiązuje się do zwrotu wpłat wniesionych przez Nabywcę w wysokości nominalnej, nie później niż w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wskazania przez Nabywcę rachunku, na który kwoty te mają zostać przelane.

Odstąpienie od Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i jednoczesnego wyrażenia pisemnej zgody z podpisem notarialnie poświadczonym na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności z księgi wieczystej, jeżeli taki wniosek został złożony.

Strony oświadczają, że:

1. w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie art. 43 Ustawy, przez jedną ze stron Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki, pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym (nieprzekazane do tej chwili na rzecz Dewelopera), niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

2. w przypadku rozwiązania niniejszej umowy, innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią 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.

W przypadku skorzystania przez którąkolwiek ze stron z prawa odstąpienia od niniejszej umowy, Deweloper zwróci Nabywcy kwoty wpłacone przez Nabywcę na poczet Cen, otrzymane przez Dewelopera z powołanego powyżej otwartego rachunku powierniczego (odpowiednio pomniejszone lub powiększone o należne odsetki, kary), a także kwoty uzyskane przez Dewelopera bezpośrednio od Nabywcy, w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni licząc od dnia skutecznego złożenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu oraz wyrażenia przez Nabywcę zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a. zgodę banku 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 zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - 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 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 zgodę banku 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy 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 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec – N.D.
- 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 miesiące 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- korzysta także z następujących znaków towarowych: ND

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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

| | | |
|---|--|--|
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | Liczba kondygnacji | 2 |
| | Technologia wykonania | Zgodnie z załącznikiem nr 2 (standard wykonania budynku) |
| | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | Ogrodzenie działki. droga i parking – kostka lub kostka ażurowa . |

| | | |
|---|---|---|
| | Liczba lokali w budynku | 2 |
| | Liczba miejsc garażowych i postojowych | jedno miejsce garażowe na bliźniak i jedno zewnętrzne miejsce postojowe |
| | Dostępne media w budynku | prąd, woda, kanalizacja, pompa ciepła, światłowód |
| | Dostęp do drogi publicznej | Tak |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | Lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny, bliźniaczy o powierzchni 150,77 m ² (wraz z antresolą). Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 | |

- 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.
- 4) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.
- 5) 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.
- 6) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
 - 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
 - 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, ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.
- 7) Zgodnie z art. 49 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) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.