

PROSPEKT INFORMACYJNY
Dla przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Przyjazne V”



CZĘŚĆ OGÓLNA:

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA			
Deweloper	Roman Jędrzejczyk Spółka Komandytowo-Akcyjna KRS 0000939872		
Adres	Adres siedziby: Wilków Wielki 36, 58-230 Niemcza Adres Biura Sprzedaży: ul. Bolesława Krzywoustego 1/1, 55-330 Wróblewice Adres Biura Sprzedaży: ul. Kasztanowa 33, 55-080 Smolec		
Nr NIP i REGON	(NIP)	(REGON)	
	882-213-93-08	520694307	
Nr telefonu	+48 512 501 512	+48 480 720 720	+48 579 631 343
	Alicja	Rafał	Kinga

Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@osiedle-krzeptow.pl sprzedaz@osiedle-smolec.pl
Nr faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedleprzyjazne.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Jesteśmy spółką działającą, przede wszystkim na terenie województwa dolnośląskiego. Specjalizujemy się w budowie, sprzedaży oraz kupnie nieruchomości na własny rachunek. Na dzień sporządzenia prospektu „Osiedle Krzeptów” Spółka Komandytowo-Akcyjna Roman Jędrzejczyk oraz poprzednio prowadzona działalność gospodarcza „Sogo” Roman Jędrzejczyk, którą w drodze aportu całego przedsiębiorstwa w marcu 2022 Spółka przejęła, zrealizowała z dużym powodzeniem kilkanaście inwestycji pod Wrocławiem. Inwestycja pod nazwą „Osiedle Krzeptów” posiada już ukończoną sprzedaż 5-ciu budynków wielorodzinnych, łącznie 204 mieszkania. Pierwsze dwa budynki ukończyliśmy w lipcu 2019 roku, kolejny w styczniu 2020 roku, następne dwa budynki w sierpniu oraz ostatni grudniu 2021 roku.

Do jednej z większych naszych inwestycji, przystąpiliśmy we wrześniu 2011 roku, w podwrocławskich Wróblowicach, pod nazwą - Osiedle Lutynia. W ramach przedsięwzięcia zrealizowaliśmy kilka odrębnych inwestycji, między innymi budowę czterech budynków w zabudowie wielorodzinnej w kształcie szeregu (24 lokale posiadające indywidualny garaż, balkon oraz ogródek), czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (32 mieszkania w budynkach oznaczonych odpowiednio jako Etap V, Etap VI, Etap VII, Etap VIII. W kwietniu 2014 roku przystąpiliśmy do realizacji budowy kolejnych etapów Inwestycji - 200 mieszkań spełniających wymagania rządowego programu dopłat – Mieszkanie dla Młodych oznaczonych jako Etap IX, Etap X, Etap XI, Etap XII oraz Etap XIII. Kolejną zrealizowaną inwestycję we Wróblowicach, składającą się z 12 budynków wielorodzinnych (łącznie 321 mieszkań) pod nazwą „Osiedle Lutynia Mieszkania MDM przy Rondzie” ukończyliśmy w październiku 2022 r. Osiedle Lutynia posiada pełną infrastrukturę: sklepy, dwa przedszkola, w tym jeden wraz ze żłobkiem, restaurację, bazarek warzywny, fryzjer, gabinet kosmetyczny, miejsca parkingowe ogólnodostępne, chodniki, drogi wewnętrzne oraz zieleni.

Kolejne inwestycje, które są już zrealizowane przez Dewelopera to domy szeregowe, domy w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowa dwulokalowa w miejscowości Smolec. Pierwszą inwestycję deweloperską w miejscowości Smolec – domy szeregowe ukończyliśmy czerwcu 2016 roku. Pozostałe zrealizowane budynki, to zabudowa mieszkań w zabudowie dwulokowej oraz domy w zabudowie szeregowej na ul. Kasztanowej i ul. Orzechowej, którą ukończyliśmy w 2020 r.

W chwili obecnej budujemy osiedle pod nazwą „Osiedle Leśnica Las” w bezpośrednim sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w granicach administracyjnych miasta Wrocławia (551 hektarów) w miejscowości Krępie. Pierwszy etap inwestycji składa się z 72 mieszkań w zabudowie dwulokowej, o powierzchni 71,90 m² (mieszkanie na parterze) oraz o powierzchni 127,90 m² (mieszkanie na I piętrze dwupoziomowe). Każde z mieszkań ma swój wydzielony ogródek, dwa miejsca postojowe oraz komórkę lokatorską. Termin odbioru mieszkań zaplanowany jest na III kwartał 2023 r.

Kolejne budowy realizujemy w miejscowości Smolec przy ul. Leszczykowej i ul. Jagodowej pod nazwą „Osiedle Smolec – Domy Szeregowe”. Cała inwestycja składa się z 60 domów, każdy o powierzchni 101,00 m². Wszystkie domy zostały już wybudowane, w tym do użytku oddano już 36 domów. Jest to miejsce pełne spokoju i pozytywnej energii, enklawa wypoczynku w zielonej części Smolca.

Tuż obok domów szeregowych w Krzeptowie budujemy „Osiedle Smolec przy Lesie”. Inwestycja, to urocze wolnostojące domki w zabudowie dwulokowej, gdzie każdy mieszkaniec może poczuć się jak we własnym domu. 62 domy w zabudowie dwulokowej, gdzie łącznie znajdują się 124 mieszkania, zostały już wybudowane. Mieszkanie na parterze składa się z dwóch sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza oraz wiatrołapu o łącznej powierzchni 78,25 m². Natomiast na I piętrze, mieszkanie jest dwupoziomowe, składa się z dwóch sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza oraz wiatrołapu o łącznej powierzchni 140,15 m² w tym antresola 62,00 m². Każde mieszkanie ma jedno lub dwa miejsca postojowe oraz komórkę lokatorską. Każdy na parterze posiada ogródek, oraz niektóre na piętrze I.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Lutynia w Wróblowicach – Etap I, II, III, IV Domy w zabudowie szeregowej



Adres	ETAP I: ul. Przyjazna 13 - 23, Wróblowice, działki nr 4/67, 4/68, 4/69, 4/70, 4/71, 4/72 ETAP II: ul. Przyjazna 1 - 11, Wróblowice, działki nr 4/73, 4/74, 4/75, 4/76, 4/77, 4/78 ETAP III: ul. Mieszka I 2 - 12, Wróblowice, działki nr 4/61, 4/62, 4/63, 4/64, 4/65, 4/66 ETAP IV: ul. Mieszka I 14 - 24, Wróblowice, działki nr 4/55, 4/56, 4/57, 4/58, 4/59, 4/60
Data rozpoczęcia	28.11.2011 r.,
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	dla Etapu I – 08.08.2013 r., dla Etapu II – 10.01.2014 r., dla Etapu III – 26.03.2015 r., dla Etapu IV – 26.03.2015 r.,

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Lutynia – Mieszkania MDM przy Rondzie



Adresy całej Inwestycji	Wróblewice: ul. Wodna 3, 5, 7, 9, 11 i 13, ul. Bolesława Krzywoustego 1, 3, 5, 5a, 7, 9, 11, 13, 15 i 17, ul. Stefana Batorego od 1 do 18 i ul. Przyjazna 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 i 34.
Adres ostatnich dwóch budynków	Etap R7 Budynek Typ A – ul. Stefana Batorego 1, 3 i 5 Etap R7 Budynek Typ B – ul. Przyjazna 30, 32 i 34
Data rozpoczęcia całego Etapu	19.08.2015 r.,
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Etap R7 Budynek Typ A – 12.10.2022 r., Etap R7 Budynek Typ B – 03.08.2022 r.,

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Osiedle Leśnica Las



Adresy całej Inwestycji	Żurawiniec, ul. Malinowa i ul. Żurawinowa
Adres ostatniego Etapu	„Osiedle Leśnica Las ” Żurawiniec, ul. Malinowa i ul. Żurawinowa
Data rozpoczęcia	29.06.2022 r.
Data zawiadomienia o zakończeniu budowy	05.12.2023 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie toczy się
---	---------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres i nr działki ewidencyjnej oraz numer obrębu ewidencyjnego	„Osiedle Przyjazne V” - Lutynia, Działki gruntu: 616/2 – 616/19 4/20, obręb 0013 Lutynia
Numer księgi wieczystej	WR1S/00040396/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej	Brak

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ¹	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Budynki wielorodzinne, jednorodzinne i jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nazwa planu Lutynia cz. D Uchwała Uchwała nr XXXIII/317/17 Data uchwały 2017-08-31 Rady Gminy Miękinia
	Miejscowy plan odbudowy	Nie występuje;
	Inne	Brak;
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	D.MN1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza Przeznaczenie uzupełniające: a) Zieleń urządzona, tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych b) Usługi komercyjne nieuciążliwe realizowane jako lokale wbudowane lub dobudowane, o powierzchni nie przekraczającej powierzchni zabudowy mieszkaniowej na działce, c) Dojścia, dojazdy, miejsca postojowe związane z obsługą zabudowy d) Sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej D.ZN1 – tereny zieleni miejskiej D.KDW3 – droga wewnętrzna
	Maksymalna intensywność zabudowy	powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % powierzchni terenu;
	Maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy	Minimalna 0,01, maksymalna 0,8.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % powierzchni terenu;

	Maksymalna wysokość zabudowy	Dwie kondygnacje naziemne, nie więcej niż 10 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 50 % powierzchni terenu;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, określone odrębnymi przepisami.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie występuje;
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Z uwagi na domniemane zawartości reliktywów archeologicznych ustalona została strefa ochrony konserwatorskiej;
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Z uwagi na sąsiedztwo lotniska obowiązują przepisy określone w Dokumentacji Rejestracyjnej Lotniska Wrocław-Strachowice, oraz przepisy odrębne;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o standardach dróg pożarowych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nowe sieci przesyłowe należy prowadzić jako podziemne;
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	Przeznaczenie terenu	<u>A.MN1</u> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, tereny wód, w tym cieków wodnych i rowów melioracyjnych, usługi komercyjne nieuciążliwe realizowane jako lokale wbudowane lub dobudowane, o powierzchni nie przekraczającej powierzchni zabudowy mieszkaniowej na działce, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe związane z obsługą zabudowy, sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej. <u>D.MN3</u> zabudowa wolnostojąca jednorodzinna lub bliźniacza

		D.MU1 zabudowa wolnostojąca jednorodzinna lub bliźniacza oraz zabudowa usługowa
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Miejscowy plan nie określa tych wartości; Miejscowy plan nie określa tych wartości;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	D.MN3 zabudowa wolnostojąca jednorodzinna lub bliźniacza - powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % powierzchni terenu; D.MU1 zabudowa wolnostojąca jednorodzinna lub bliźniacza oraz zabudowa usługowa - powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50 % powierzchni terenu;
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 10 metrów, liczone od poziomu terenu do kalenicy dachu;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	D.MN3 – 50% D.MU1 – 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe na jeden LOKAL
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 inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	szczegółowe dane o inwestycjach na rozpatrywanym terenie – załącznik 1 Aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie przewidują na rozpatrywanym terenie wysypisk śmieci, oczyszczalni ścieków, ani innych tego typu inwestycji komunalnych
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak;

	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak;
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak;
	Miejscowych planach odbudowy	Nie występuje;
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie występuje;
	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 występuje;
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie występuje;
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie występuje;
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie występuje;
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie występuje;
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie występuje;
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie występuje;
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie występuje;

	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie występuje;
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie występuje;
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	693/2023 wydane z upoważnienia Starosty Średzkiego dnia 22 grudnia 2023 r., przeniesione na Dewelopera ostateczną DECYZJĄ NR 30/2024 wydaną z upoważnienia Starosty Średzkiego dnia 17 stycznia 2024 r., 692/2023 wydane z upoważnienia Starosty Średzkiego dnia 22 grudnia 2023 r. przeniesione na Dewelopera ostateczną DECYZJĄ NR 28/2024 wydaną z upoważnienia Starosty Średzkiego dnia 17 stycznia 2024 r.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy, decyzja będzie dopiero po zakończeniu budowy Budynku;	
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;	Nie dotyczy;	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	rozpoczęcie prac budowlanych - 21.02.2024 r. zakończenie prac budowlanych - 30.03.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Osiedle Przyjazne V” obejmuje budowę 16 budynków w ramach decyzji nr 30/2024 oraz z wyodrębnionego zadania w ramach decyzji 28/2024 dla 16 budynków, łącznie 32 budynki
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza – minimalna odległość między budynkami 13 m;
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Ostateczny pomiar metrażu lokalu mieszkalnego zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni na etapie, w którym możliwe będzie dokonanie pomiaru. Pomiar zostanie dokonany przez sprzedającego zgodnie z normą PN - ISO 9836:2015 z uwzględnieniem zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r., w sprawie	

	szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm.) przy użyciu dalmierza laserowego. Wg normy PN - ISO 9836:2015: - pomiar wykonywany na poziomie podłogi; - w stanie całkowicie wykończonym; - wnek w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m² nie dolicza się do powierzchni mieszkania; - powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) dolicza się do jego powierzchni (mieszkania), wykazując oddzielnie powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie); - dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m²;	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	(forma posiadanych środków — kredyt, środki własne, inne)	100% Środki Własne
	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 stawki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	Z § 4 ust. 4 Umowy Otwartego Rachunku Powierniczego wynika, że wysokość stawki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny dla niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego wynosi 0,45 %, o ile Ustawa nie określi inaczej stawki składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wyniku czego strony Umowy Otwartego Rachunku Powierniczego zastosują rozwiązanie ustawowe albo dokonają zmiany Umowy Otwartego Rachunku Powierniczego w celu dostosowania jej treści do Ustawy, co skutkować może wzrostem składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe środki wpłacone przez Nabywcę po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikającego 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 przed wypłatą środków pieniężnych Deweloperowi. Warunki zwrotu środków: w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20.05.2021 r., o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym przez Nabywcę, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, nie później niż 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wpłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od Umowy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy	

	przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w normalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia a odstąpieniu od umowy. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej 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 normalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy – Grupa BPS z siedzibą w Oleśnicy
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	ETAP I - Przygotowanie budowy i stany zero (20% kosztów przedsięwzięcia): zakończono,----- ETAP II - Ściany parteru, strop nad parterem (20% kosztów przedsięwzięcia): zakończono,----- ETAP III - Ściany drugiej kondygnacji (10% kosztów przedsięwzięcia) zakończono, ETAP IV - Ściany szczytowe (10% kosztów przedsięwzięcia) zakończono, ---- ETAP V - więźba dachowa, pokrycie dachu, stolarka okienna (10% kosztów przedsięwzięcia): zakończono, ----- ETAP VI - Instalacje elektryczne, tynki, instalacje sanitarne, elewacja (10% kosztów przedsięwzięcia): do dnia 30 sierpnia 2025 r.,----- ETAP VII – Posadzki jastrychowe, przyłącza wody, kanalizacji, energii elektrycznej (10% kosztów przedsięwzięcia): do dnia 30 listopada 2025 r.,----- ETAP VIII - Zagospodarowanie terenu (10% kosztów przedsięwzięcia): do dnia 30 marca 2026 r.,----- Odbiór i wydanie lokali Nabywcom: do dnia 30 lipca 2026 r. -----
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie waloryzowana Jeżeli z powodu wzrostu stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia umowy deweloperskiej, cena przedmiotowego lokalu ulegnie zmianie, Deweloper pisemnie zawiadomi o tej zmianie Nabywcę. Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy na zasadach określonych w umowie deweloperskiej. Jeżeli Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy, to będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze wzrostu stawki podatku VAT, w terminie do 14 dni od otrzymania tego zawiadomienia.
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	Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i 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 w jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy w terminie wynikającym z tej umowy, 7) w przypadku wzrostu ceny wskutek podwyżki stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy, 8) w przypadku zmiany powierzchni Lokalu o ponad +/- 2% w stosunku do po-wierzchni projektowanej, o której mowa w § 6. ust. 7., 9) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 10) 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, 11) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy w terminie określonym w tym przepisie, 12) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 13) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 14) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia we-zwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności, 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	

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

Nie dotyczy

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej 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 działalności
- 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 zobowiązanie 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje

III. Informacja:

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

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
 - wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
 - wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
 - Bank Spółdzielczy w Oleśnicy korzysta także z następujących znaków towarowych: Grupa BPS
- 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.