

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu: 09.08.2024r.

PROSPEKT INFORMACYJNY (budynek G)

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Nazwa: JPS DEVELOPMENT Sp. z o.o. Forma prawna: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000668580	
Adres	Ul. Wrocławska 23E, 56-400 Oleśnica	
Numer NIP REGON	NIP- 9112020018	REGON- 366802983
Numer telefonu	693 722 005	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@apartamenty-lesna.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.apartamenty-lesna.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	Ul. Leśna 9 i 9A

Data rozpoczęcia	05.02.2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.11.2019 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Leśna 8 i 8A
Data rozpoczęcia	21.09.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.08.2022 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Leśna 7, 56-400 Oleśnica
Data rozpoczęcia	01.07.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Decyzja nr 95/2023 z dnia 21.09.2023r.

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 i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	Ul. Ekologiczna dz.nr 8/23, AM10 obręb Oleśnica Spalice, 56-400 Oleśnica
Numer księgi wieczystej	WR1E/00056474/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o	Nie dotyczy

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

powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Siedziba Zarządu Dróg Powiatowych wraz z magazynem materiałów sypkich do zimowego utrzymania dróg. Siedziba Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Rejon Siedziba firmy ALU-STAL. Firma zajmuje się skupem złomu i surowców wtórnych. W bezpośrednim sąsiedztwie tereny zielone i budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą drogową. Obszar NATURA 2000, Park Miejski.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Uchwała nr XII/113/2019 Rady Miasta Oleśnica z dnia 26.09.2019 r. https://molesnica.e-map.net/implementation/molesnica/pln/pelna_tresc/33.pdf
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Minimalna 0,1 maksymalna 0,2
	Maksymalna wysokość zabudowy	19 m

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⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,5 miejsca
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ochrona ujęcia wody podziemnej „Łąki”, zgodnie z przepisami odrębnymi. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na zieleń, Pozostałe zapisy zgodnie z MPZP.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak informacji w MPZP
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W strefie „W” ochrony konserwatorskiej i dla stanowiska archeologicznego 49/62/78-32 teren dawnego cmentarza wyznania żydowskiego wraz z rezerwą, określa się priorytet wymogów konserwatorskich. Dla obszaru dawnego cmentarza wyznania żydowskiego (objętego strefą „W”) obowiązuje zakaz działań nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu, dla dopuszczonych działań obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe zapisy zgodnie z MPZP.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać

		się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg. Lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca służą oraz na terenie dróg przyległych. 4. Lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe zapisy zgodne z MPZP.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę z dystrybucyjnej sieci wodociągowej, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych wodociągów. Odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub odrębnymi, dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych poprzez systemem istniejącej lub planowanej dystrybucyjnej sieci kanalizacji deszczowej lub do innych odbiorników wód opadowych, retencjonowanie lub rozsączanie na działce. Dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci kanalizacji deszczowej. Dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pomocą linii energetycznych kablowych, dystrybucyjnej sieci średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych. Dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na

		terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki. dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie: - gazem, - energią elektryczną, - paliwami ciekłymi i stałymi, - z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, - z istniejących lub planowanych dystrybucyjnych sieci ciepłowniczych. W zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem. W zakresie gospodarki odpadami dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod wiaty śmietnikowe, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom, dla wiat śmietnikowych nie obowiązują żadne ustalenia dot. linii zabudowy, dopuszcza się ich lokalizację w granicy z działką drogową - drogą wewnętrzną. Pozostałe zapisy zgodne z MPZP
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	MN- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Minimalna 0,1 maksymalna 2,0,
	Maksymalna wysokość zabudowy	19 m

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,5 miejsca
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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Budowa dróg wewnętrznych oznaczonych na planie symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW.

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

przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak informacji
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji

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.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
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 I-124/2021 Starosty Oleśnickiego z dnia 12.03.2021 r., zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Leśnej oznaczonych na zagospodarowaniu jako: budynek C z 34 lokalami mieszkalnymi i garażem na 12 miejsc postojowych, budynki D,E,G,H każdy z 36 lokalami mieszkaniowymi i garażem na 18 miejsc postojowych. kat. XIII, wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, placem zabaw dla dzieci, komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi dla 49 samochodów osobowych oraz zagospodarowaniem terenu działki, budową odcinków dróg wewnętrznych o szerokości jezdni 5,00- m wraz z miejscami postojowymi na 134 samochody osobowe na działce nr. ew. gruntów 8/19 AM-10 obręb Oleśnica przy ul. Leśnej w Oleśnicy	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy budynku wielorodzinnego	31.03.2026 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy: 27.02.2024 r. Zakończenie budowy: 31.03.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Minimalny odstęp pomiędzy budynkami- 10 m.

* Niepotrzebne skreślić.

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Polska Norma PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne- 60%. Środki pochodzące od Nabywców 40%.
	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 ⁶⁾	0,45%.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Oleśnicy (zwany dalej „Bankiem”) prowadzący otwarty rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego subkonta nabywcy. Na żądanie Nabywcy Bank informuje o dokonanych wpłatach i wypłatach. Bank wypłaca Deweloperowi na jego wniosek środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym - po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie raportu z inspekcji przygotowanego przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami, zatrudnioną przez Jednostkę kontrolującą. Zamknięcie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego następuje na wniosek dewelopera, o ile zostały spełnione warunki zamknięcia rachunku określone w Umowie, jednak nie wcześniej niż po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego. Prawo wypowiedzenia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, Deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym Banku, nie później niż 60	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U.) 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	(sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy i w tym terminie zobowiązany jest poinformować o tym Bank. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku dla realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania dyspozycji dewelopera. W przypadku niezłożenia przez Dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa powyżej, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty w innym Banku, pracownik placówki sporządza zawiadomienie do każdego nabywcy, informując go o wypowiedzeniu Umowy, z jednoczesną prośbą o wskazanie rachunku, na który Bank zwróci nabywcy jego środki zdeponowane na subkoncie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Oleśnicy ul. Wrocławska 36, 56-400 Oleśnica
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1 (25% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego) - wykonanie wykopów i wykonanie żelbetowej płyty fundamentowej, ścian garażu i stropu nad garażem - maj 2024. -Etap 2 (25% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego) - wykonanie ścian parteru, pierwszego piętra, drugiego piętra, oraz stropu nad pierwszy piętrem, stropu nad drugim piętrem – wrzesień 2024. -Etap 3 (20% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego) - wykonanie ścian trzeciego piętra i stropu nad trzecim piętrem. Wykonanie więźby dachowej i pokrycia dachu- grudzień 2024. -Etap 4 (10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego) - montaż stolarki okiennej, wykonanie ścian działowych- kwiecień 2025. -Etap 5 (10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego) - wylewki pod posadzki wewnętrzne, instalacje wewnętrzne bez zakończeń, tynki wewnętrzne- czerwiec 2025. -Etap 6 (10% Wykonanie elewacji, montaż wind i wykonaniu pozostałych robót budowlanych do stanu deweloperskiego, który obejmuje całość robót z dokumentacji, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie– kwiecień 2026.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja nie jest dopuszczalna. Wzrost ceny jest możliwy w razie wzrostu stawki podatku VAT, z zastrzeżeniem prawa odstąpienia.

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

Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

I.

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, zgodnie z treścią art. 43 Ustawy:

- 1) jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy;
- 2) 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;
- 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 deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia 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 umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;
- 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. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), 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. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. II. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (umowne odstąpienie od umowy deweloperskiej) w przypadkach, o których mowa w § 7. ust. 2 i 4 umowy deweloperskiej. III. 1. 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 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. IV. 1. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w §12 i §13 tej umowy, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. 3. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę, Deweloper zobowiązany jest do zwrotu wypłaconych mu przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę, w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania skutecznego oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. 4. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Deweloper zobowiązany jest do zwrotu wypłaconych mu przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę, w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia
--	---

	otrzymania od Nabywcy oświadczenia zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o zabudowanie działki gruntu budynkiem i przeniesienia jej własności w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -- 5. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. 6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności, a także jeżeli jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 7. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wpisanego na jego rzecz roszczenia o wybudowanie budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności, w terminie do 14 (czternastu) dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy.
--	---

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 zobowiązanie 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie 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;
- 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;

- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty 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 **Bank Spółdzielczy w Oleśnicy**,
- 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:

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, o której mowa w 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).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.09.2026r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	- 4 kondygnacje naziemne, - 1 kondygnacja podziemna-hala garażowa.
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Korytarze i klatki schodowe otynkowane tynkiem gipsowym i pomalowane w kolorze białym. Posadzki i schody wyłożone płytkami ceramicznymi lub kamiennym naturalnym. Zamontowana winda. Balustrady stalowe lub pomalowane proszkowo z pochwytym. Tynk elewacyjny systemowy, silikonowy, dodatki dekoracyjne. Drzwi wejściowe do budynku i drzwi do pomieszczeń technicznych i części wspólnych stalowe lakierowane lub aluminiowe. Okna z PCV wysokojakościowe, trzyszybowe. Dojścia do budynków, chodniki, droga osiedlowa i miejsca postojowe z kostki betonowej. Pozostałe tereny obsiane trawą z wyłączeniem tarasów zielonych przynależnych do lokali. Wiata śmietnikowa. Teren tarasów na parterze, ogrodzony murkiem z bloczków silikatowych. Garaż z posadzką przemysłową z czujnikami dymu i spalin. Wentylacja lokali mieszkalnych i hali garażowej mechaniczna lub hybrydową. Wentylacja piwnic i przedsionków PPOŻ grawitacyjna.
	Liczba lokali w budynku	36
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	
	Dostępne media w budynku	Energia elektryczna, energia cieplna- miejska, woda ciepła- miejska, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa,

		gniazda: TV, internet, telefon, instalacja domofonowa.
	Dostęp do drogi publicznej	Poprzez działkę nr 8/22 ul. Ekologiczna.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Osiedle „Apartamenty Leśna Polana” Etap III , Budynek nr G , - mieszkanie nr (oznaczenie projektowe) - kondygnacja..... - piętro.....	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia mieszkania: m ² (słownie: metrów kwadratowych,/100 metra kwadratowego) 1. Salon z kuchnią m ² 2. Łazienka m ² 3. Przedpokój m ² Zakres i standard prac wykończeniowych mieszkania, do których wykonania zobowiązuje się deweloper: Ścianki działowe z bloczków. Posadzki cementowe z izolacją akustyczną i przeciwwilgociową, przygotowane pod panele lub płytki ceramiczne. Tynki ścian gipsowe, w łazienkach gipsowe zatarte na ostro, sufit tynk gipsowy lub pokryty szpachlą wykończeniową, w łazience obudowa szachtów z płyt g-k nietynkowana. Parapety wewnętrzne kamienne lub konglomerat. Okna z PCV, 3- szybowe. Drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych antywyważeniowe z dwoma zamkami antywłamaniowymi (jedną wkładką budowlaną). Wyposażenie mieszkania: licznik/liczniki wody, energii elektrycznej i ciepłej (na pionach w części wspólnej budynku), pozwalające na indywidualne rozliczenie energii ciepłej ogrzewania i podgrzania wody. Instalacja elektryczna i teletechniczna wg projektu, zakończona przełącznikami, gniazdami, w tym telefonicznym, internetowym, telewizyjnym, słuchawką domofonową. Wentylacja mechaniczna\hybrydowa wg projektu z kominów lub rur systemowych. Instalacje wew. wody i c.o. pod posadzkowe z rur giętkich typu alu-pex, Instalacja c.o. w systemie rozdzielaczowym lub trójnikowym, wyposażona w termoregulatory i grzejniki wg projektu. Balkon z elementów prefabrykowanych o powierzchni powstałej w procesie produkcji płyt balkonowych. Wykonanie pochwyty i balustrad balkonów ze stali lub aluminium malowane proszkowo, wypełnionych elementami dekoracyjnymi-stalowymi, lub elementami ze szkła.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do dnia 30.06.2026 r.	

Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 30.09.2026 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	30.09.2026 r.

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard wykończenia.