

Data
sporządzenia
prospektu
10.10.2024

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ADBUD DEVELOPMENT VI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu KRS 0000906325	
Adres	Ul. Warmińska 20 lok. 7, 54-110 Wrocław	
Nr NIP i REGON	NIP 8943169455	(REGON) 389240228
Adres poczty elektronicznej	joanna.hibszter@adbuddevelopment.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www.adbuddevelopment.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. Wojnowicka 12-62, Wrocław
Data rozpoczęcia	Sierpień 2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Listopad 2022

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Białkowska 6-36 Wrocław
Data rozpoczęcia	Lipiec 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Październik 2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Białkowska 1-19a Wrocław
Data rozpoczęcia	Lipiec 2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Spodziewane grudzień 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⁾	Wilkszyn ul Magnoliowa dz. 670
Numer księgi wieczystej	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	-
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i	działka nr 670 o łącznej powierzchni 0,8215 ha, położone w Wilkszynie przy ul Magnoliowej, gmina Miękinia, powiat średzki, województwo dolnośląskie.

stanie prawnym nieruchomości ²⁾		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W sąsiedztwie znajdują się domy jednorodzinne oraz niezabudowane działki. W sąsiedztwie inwestycji nie znajdują się obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	https://www.miekinia.pl/pl/Planowanie_przestrzenne-Studium_uwarunkowan_i_kierunkow_zagospodarowania_przestrzennego,168
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym. Na powyższym terenie brak jest planu zagospodarowania, budowa realizowana jest w oparciu o warunki zabudowy	Przeznaczenie terenu.	Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy.	Maksymalna intensywność zabudowy wynosi 30%.
	Maksymalna wysokość zabudowy.	Do 2 kondygnacji
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania.	2 miejsca parkingowe na lokal
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.	Teren nie jest położony na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego.

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

⁴⁾ 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,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	Formę zabudowy należy dostosować do tradycyjnej zabudowy miejscowości Wilkszyn w zakresie gabarytów, bryły, formy architektonicznej, kolorystyki użytych materiałów. Należy przyjąć stonowaną kolorystykę elewacji (biele, beże, szarości), zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki oraz okładzin typu siding. Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. W razie odkrycia podczas prac ziemnych zabytków archeologicznych należy powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków celem przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych. W przypadku natrafienia w trakcie wykonywania prac ziemnych na szczątki kopalnych organizmów odkrycie należy zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewodę Dolnośląskiego lub Burmistrza Gminy Miękinia
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Poprzez ulice Magnoliową
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Inwestycja podłączona będzie do sieci wodociągowej oraz sieci energetycznej Tauron
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	Budownictwo mieszkaniowe a na części terenów brak planu
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	0,3
	Maksymalna wysokość zabudowy	2 kondygnacje
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 na 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	Mieszkaniowa jednorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Do 2 kondygnacji
	forma architektoniczna	Budynki dwukondygnacyjne z dachem dwuspadowym
	usytuowanie linii zabudowy	7m od zachodniej i południowej granicy działki
	intensywność wykorzystania terenu	Do 0,3
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-	

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Poprzez ulicę Magnoliową
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W planach zagospodarowania przestrzennego mowa jest o następujących możliwościach zabudowy : - zabudowa jednorodzinna w willach wolnostojących - zabudowa jednorodzinna, bliźniacza i szeregową - zabudowa wielorodzinna - zabudowa zagrodowa - zabudowa produkcyjno-usługowa - uzupełniające usługi nieuciążliwe - podstawowe usługi komercyjne, gastronomiczne, hotelarstwo , handel, biura, kryte urządzenia sportowe, - obiekty kongresowe i konferencyjne - usługi wbudowane typu finanse , administracja, handel, rzemiosło - usługi rekreacyjne - obiekty pomocy społecznej oraz

		<p>opieki nad dziećmi</p> <ul style="list-style-type: none"> - pracownie i poradnie medyczne -usługi sakralne , cmentarze -usługi oświaty, uczelnie wyższe, obiekty naukowe, żłobki -obsługa i naprawa pojazdów - zieleń, sady, łąki -ścieżki spacerowe i rowerowe -obiekty małej architektury - stacje transformatorowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - infrastruktura drogowa - ciek wodny, wał przeciwpowodziowy
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	-
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Warunki zabudowy dopuszczają budynki jednorodzinne, bliźniacze, szeregowe, wielorodzinne
	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	-

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

	decyzja o ustaleniu lokalizacji 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	-
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	-
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	-	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 199/2022 z dnia 30.03.2022 wydane przez Starostę Średzki Decyzja nr 167/2023 z dnia 17.04.2023 wydane przez Starostę Średzki Decyzja nr 589/2024 z dnia 17.10.2024 wydane przez Starostę Średzki	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Do 31.10.2026 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	Nie dotyczy
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	31.08.2026 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie 15 września 2024 r., zakończenie 31 sierpnia 2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	12
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	6,95 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836/2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	- Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej zwany „Bankiem”), na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 21.06.2022 r.: - otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – stawka 0,45%
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy mieszka</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy gwarantuje ochronę środków nabywcy, jest on przeznaczony do gromadzenia środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej. 2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP) ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP) zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. 4. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym (OMRP) środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. 5. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi deweloper. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podczas kontroli, Bank wstrzymuje wypłatę środków deweloperowi i wyznacza termin na ich usunięcie. Bank wypłaci środki pieniężne po usunięciu nieprawidłowości przez dewelopera. W celu wykonania kontroli, o której mowa w zdaniu powyżej, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji. 6. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20.05.2021 r., bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów. 7. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, z innych powodów niż wskazanych w pkt. 6, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a Bank wypłaca środki zgromadzone na
----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń.</p> <p>8. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego (OMRP) przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego (OMRP), Bank w terminie 10 dni, informuje nabywcę o terminie wypowiedzenia umowy deweloperowi. W takim przypadku deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	ETAPY SZACUNKOWY PROCENT PODZIAŁ KOSZTÓW		
	ETAP I	25%	15.10.2024
	Fundamenty 40%		
	Izolacje przeciwwilgociowe 40%		
	Ściany fundamentowe – 40%		
Drogi wewnętrzne 50 %			
Ogrodzenia 50%			
ETAP II	25%	31.12.2024	
Fundamenty 70%			
Izolacje przeciwwilgociowe 70%			
Ściany fundamentowe – 70%			
Ściany konstrukcyjne parteru - 40%			
Stropy - 40%			
Schody wewnętrzne – 40%			
Ściany konstrukcyjne piętra 40 %			
Ściany działowe 40 %			
ETAP III	20%	30.04.2025	
Fundamenty 100%			
Izolacje przeciwwilgociowe 100%			
Ściany fundamentowe – 100%			
Ściany konstrukcyjne parteru – 100%			
Stropy 100%			
Schody wewnętrzne 100 %			
Dach – konstrukcja – 40%			
Kominy – 40%			
ETAP IV	10%	31.08.2025	
Dach – pokrycie – 50%			
Instalacja elektryczne – 50%			
Tynki wewnętrzne – 50%			
Stolarka okienna – 50%			
Drzwi wejściowe– 50%			
Instalacje wod-kan. – 50%			
Instalacja C.O. – 50%			
Podłóża i posadzki – 50%			
Ściany konstrukcyjne piętra – 100%			
Dach – konstrukcja – 100%			
Kominy – 100%			
Ściany działowe – 100%			
ETAP V	10%	31.12.2025	
Elewacja bez tynku - 50%			
Dach – pokrycie – 100%			
Instalacja elektryczna – 100%			
Tynki wewnętrzne – 100%			
Stolarka okienna – 100%			
Drzwi wejściowe– 100%			
Instalacje wod-kan. – 100%			
Instalacja C.O. – 100%			
Podłóża i posadzki – 100%			

	ETAP VI Elewacja bez tynku - 100% Ogrodzenia, drogi wewnętrzne – 100% Sieci 100% Przyłącza techniczne zewnętrzne – 100% Zabudowa gipsowo – kartonowa – 100% Elewacja- tynki – 100%	10%	31.08.2026
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	-------------------

<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<ul style="list-style-type: none"> - w wyniku zwiększenia stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy, - w wyniku zwiększenia powierzchni Lokalu Mieszkalnego o ponad 1,9% lub też zmniejszenia powierzchni Lokalu Mieszkalnego od planowanej o ponad 1,9% - zmiany ceny w wyniku zmian aranżacyjnych zleconych przez Nabywców.
<p>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</p>	
<p>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</p>	<p>1. <u>Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20.05.2021r. (dalej ustawa deweloperska), 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w niniejszym prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub 22 ustawy deweloperskiej 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 deweloperskiej, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie do dnia 31.05.2026 r. 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej, 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 deweloperskiej, to jest jeżeli w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy deweloperskiej 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej w Lokalu Mieszkalnym na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej,

- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe.
- 13) w przypadku wzrostu ceny w wyniku zwiększenia stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia umowy deweloperskiej,
- 14) zwiększenia powierzchni Lokalu Mieszkalnego o ponad 1,9% lub też zmniejszenia powierzchni Lokalu Mieszkalnego od planowanej o ponad 1,9%.

- W przypadkach, o których mowa w pkt 1) do 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

- W przypadku, o którym mowa w pkt 7), Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej,

- W przypadku, o którym mowa w ust. pkt 8), Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej.

- W przypadku, o którym mowa w pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

- W przypadku, o którym mowa w pkt 13) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o zmianie ceny w związku ze zmianą stawki podatku VAT

- W przypadku, o którym mowa w pkt 14) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wynikach obmiaru powykonawczego.

- W przypadku, o którym mowa w pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi studwudziestodniowy termin na przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1., umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości swojego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Deweloper zobowiązuje się zwrócić Nabywcy wniesione przez niego wpłaty, powiększone o ewentualną karę umowną określoną w § 9 umowy deweloperskiej oraz z uwzględnieniem rozliczenia kwoty, o której mowa w § 6. ust. 1. pkt 1) umowy deweloperskiej, w terminie do trzydziestu dni od dnia doręczenia Deweloperowi opisanego wyżej oświadczenia o odstąpieniu od umowy wraz ze zgodą na wykreślenie roszczenia oraz wskazaniem numeru rachunku, na który mają być zwrócone wpłaty, przy czym wypłata środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nastąpi zgodnie z umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Strony ustalają, że jeżeli przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu nastąpiło wydanie Lokalu Mieszkalnego, Nabywca zobowiązany jest do zwrotnego wydania Lokalu Mieszkalnego Deweloperowi w terminie do siedmiu dni od dnia odstąpienia. W przypadku braku zwrotnego wydania Lokalu Mieszkalnego do posiadania przed Dewelopera, termin zwrotu opisanych wyżej kwot pieniężnych ulega przesunięciu do czasu wydania Deweloperowi Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę. Odstąpienie od przedmiotowej umowy deweloperskiej na zasadach określonych w niniejszym paragrafie jest równoznaczne z odstąpieniem od przedmiotowej przedwstępnej umowy sprzedaży.

2. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku:

	<p>1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,</p> <p>2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub do podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Deweloper będzie uprawniony do potrącenia z wpłaconych kwot:</p> <p>1) odsetek umownych w wysokości 0,02% (dwie setne procentu) ceny brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, w przypadku odstąpienia z przyczyny wskazanej w pkt 1), jednak łącznie nie więcej niż 5% ceny brutto,</p> <p>2) kary umownej w wysokości 0,02% (dwie setne procentu) ceny brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, w przypadku odstąpienia z przyczyn wskazanych w pkt 2), jednak łącznie nie więcej niż 5% ceny brutto,</p> <p>z uwzględnieniem rozliczenia kwoty, o której mowa w § 6. ust. 1a. pkt 1) umowy deweloperskiej, a pozostała część tych wpłat zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez Nabywcę w terminie do trzydziestu dni od dnia złożenia przez Nabywcę oświadczenia złożonego w formie z podpisem notarialnie poświadczonym, w którym wskaże numer rachunku bankowego, na który mają być zwrócone wpłaty oraz wyrazi zgodę na wykreślenie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości swojego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności, przy czym wypłata środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nastąpi zgodnie z umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Odstąpienie od przedmiotowej umowy deweloperskiej jest równoznaczne z odstąpieniem od przedmiotowej przedwstępnej umowy sprzedaży</p>
<p>INNE INFORMACJE</p>	
<p>I. Nabywca został poinformowany o możliwości zapoznania się w siedzibie Dewelopera z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1. i 2 Ustawy Deweloperskiej, to jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, b) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, c) pozwoleniem na budowę, d) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, e) projektem budowlanym, 	

II. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, 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 Nabywcy
- 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.

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

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena lokalu mieszkalnego wynosi: zł netto i powiększona zostanie o podatek VAT w wysokości 8%, a zatem cena brutto lokalu wynosi zł;
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za 1 metr kwadratowy jednego wydzielonego lokalu mieszkalnego oznaczonego symbolem ... wynosi ... zł netto i zostanie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8 %, a zatem cena brutto za 1 metr kwadratowy lokalu wynosi zł

<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nie- ruchomości 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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>31.01.2027 r.</p>	
<p>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</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p>2</p>
	<p>Technologia wykonania</p>	<p>Fundamenty: na ławach fundamentowych żelbetowych Ściany fundamentowe: bloczek betonowy Ściany nośne : bloczki ceramiczne, silka oraz ytong Stropy : Teriva nad parterem oraz drewniany nad poddaszem Kominy wentylacyjne: murowane z pustaków keramzytowych, ponad dachem wykończone blachą w kolorze dachówki Kominy dymne : dostępne w lokalach A1-A10 , w lokalach B1-B14 brak kominów spalinowych do kominka Nadproża; zewnętrzne oraz wewnętrzne systemowe prefabrykowane, Schody wewnętrzne: Projekt zakłada wykonanie schodów wewnętrznych z parteru na I piętro jako żelbetowe prefabrykowane, brak schodów na antresole Dach: Konstrukcja drewniana, na konstrukcji drewnianej folia paroprzepuszczalna, pokrycie z dachówki betonowej. Warstwy izolacji termicznej dachu układane warstwowo w pasie stropu piętra, połać dachu pozostaje nieocieplona</p>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>Stolarka drzwiowa i okienna: drzwi zewnętrzne wejściowe systemowe stalowe z przeszkleniem. Stolarka okienna PVC - 3 szybowa wraz z elektrycznymi roletami na parterze Parapety zewnętrzne: granit parapety wewnętrzne: brak Posadzki: posadzki betonowe</p>

		<p>ściany i sufity: Ściany ceramiczne silka oraz ytong. Ściany konstrukcyjne grubości 25 cm, ściany działowe grubości 8 cm. Wykończenie ścian i sufitów tynkiem gipsowym. Brak wykończeń ścian oraz podłóg na antresoli Instalacje elektryczne: wg projektu branża elektryczna. Wentylacja: zgodna z projektem budowlanym Elewacja: Korpus budynku wykończony będzie tynkiem strukturalnym Izolacja: Ściany fundamentowe izolowane dysperbitem oraz styropianem fundamentowym. Elewacja budynku izolowana styropianem grafitowym grubości 15cm. Strop piętra ocieplony wełną grubości 25 cm. Połączenie dachu pozostaje nieocieplone Teren wokół budynku: zagospodarowanie terenu zakłada wykonanie dojść pieszych do domów, wykonania ciągów pieszo-jezdnymi dojazdowymi do miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie ,wykonanie dojścia do miejsca gromadzenia odpadów stałych przewidzianego dla budynku przy wjeździe na działkę. Powierzchnie utwardzone chodników oraz dróg wewnętrznych i parkingów przewiduje się wykonać z zastosowaniem kostki betonowej lub asfaltu na warstwach podkładowych.</p>
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	24 miejsca parkingowe zlokalizowane przy budynkach (2 na lokal)
	Dostępne media w budynku	Woda, prąd, kanalizacja deszczowa, ogrzewanie gazowe
	Dostęp do drogi publicznej	Tak do ul. Magnoliowej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny usytuowany jest w budynku numer ...	

<p>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p>Lokal mieszkalny składać się będzie : z położonych na pierwszej kondygnacji: wiatrołapu, toalety, salonu z aneksem kuchennym ,garażu oraz położonych na drugiej kondygnacji: komunikacji, garderoby , łazienki i trzech pokoi o łącznej powierzchni ... m² Do mieszkania przylegać będzie ogródek</p> <p>Określenie powierzchni i układu pomieszczeń określa rzut stanowiący załącznik nr 1 do prospektu. Lokal mieszkalny jest wykończony zgodnie ze standardem stanowiącym opisanym w niniejszym prospekcie.</p>
<p>Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego</p>	<p>31.12.2026 r.</p>
<p>Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego</p>	<p>31.01.2027 r.</p>
<p>Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny</p>	<p>-</p>
<p>Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego</p>	<p>-</p>

Podpis dewelopera albo 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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich(np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-