

## PROSPEKT INFORMACYJNY CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	N38 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu KRS: 0001104112	
Adres	ul. Zwycięska 20A lok. 303 53-033 Wrocław	
Numer NIP i REGON	NIP: 8992992947	REGON: 528562255
Numer telefonu	535 905 416	
Adres poczty elektronicznej	nefrytowa@nefrytowa.pl	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	www.nefrytowa.pl	

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	ul. Nefrytowa, Wrocław nr działki: 1/14, 1/17, obręb Ołtaszyn, AR_12	
Numer księgi wieczystej	<b>WR1K/00460748/7</b>	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji użytkowania terenów sąsiednich (np. uciążliwości) wynikające z istniejącego stanu z funkcji terenu, stref ochronnych,  W sąsiedztwie nieruchomości na działce o nr ewidencyjnym 2, Ark_12, znajduje się szklarnia - produkcja roślin	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	BRAK
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXXII/689/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia

		miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Turkusowej i Nefrytowej we Wrocławiu
	Miejscowy plan odbudowy	BRAK
	Inne	BRAK
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<b>2MN</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi I, skwery, place zabaw, obiekty do parkowania, drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK INFORMACJI W MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny; 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie określono w MPZP ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych (§1 ust. 2 pkt 3 MPZP).
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak dóbr kultury współczesnej. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem.

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK INFORMACJI W MPZP
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) drogę wewnętrzną dopuszcza się o szerokości pasa drogowego co najmniej 8 m;</li> <li>2) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od ulicy Nefrytovej usytuowanej poza obszarem objętym planem;</li> <li>3) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące kategorii przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie ze wskaźnikiem - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinny;</li> <li>4) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.</li> </ol>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;</li> <li>2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;</li> <li>3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;</li> <li>4) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną;</li> <li>5) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.</li> </ol>
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 <sup>2)</sup>	Przeznaczenie terenu	<p><b>1MN</b> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi I, skwery, place zabaw, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury technicznej</p> <p><b>3MN</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi I, handel detaliczny małopowierzchniowy A, biura, usługi drobne, skwery, place zabaw, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury technicznej</p> <p><b>4MN</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi I, handel detaliczny małopowierzchniowy A,</p>

<sup>2)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		biura, usługi drobne, skwery, place zabaw, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury technicznej <b>2MN/23</b> - teren zabudowy mieszkaniowej <b>1MN/6</b> – teren zabudowy mieszkaniowej <b>16RO</b> – teren ogrodnictwa
	Maksymalna intensywność zabudowy	<b>1MN</b> – 1,2 <b>3MN</b> – 1,2 <b>4MN</b> – 1,2 <b>2MN/23</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>1MN/6</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>16RO</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<b>1MN</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>3MN</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>4MN</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>2MN/23</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>1MN/6</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>16RO</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>1MN</b> – 30% <b>3MN</b> – 25% <b>4MN</b> – 25% <b>2MN/23</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>1MN/6</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>16RO</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP
	Maksymalna wysokość zabudowy	<b>1MN</b> – 12 m <b>3MN</b> – 14m <b>4MN</b> – 14 m <b>2MN/23</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>1MN/6</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>16RO</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>1MN</b> – 40% <b>3MN</b> – 35% <b>4MN</b> – 25% <b>2MN/23</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>1MN/6</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP <b>16RO</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>1MN</b> –2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym <b>3MN</b> –2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym <b>4MN</b> –2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym <b>2MN/23</b> - obowiązek urządzenia co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, dla każdego budynku mieszkalnego <b>1MN/6</b> - obowiązek urządzenia co najmniej 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, dla każdego budynku mieszkalnego <b>16RO</b> – BRAK INFORMACJI W MPZP

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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu <b>NIE DOTYCZY</b>
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	<b>NIE DOTYCZY</b>
	forma architektoniczna	<b>NIE DOTYCZY</b>
	usytuowanie linii zabudowy	<b>NIE DOTYCZY</b>
	intensywność wykorzystania terenu	<b>NIE DOTYCZY</b>
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia w grdzą	<b>NIE DOTYCZY</b>
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<b>NIE DOTYCZY</b>
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<b>NIE DOTYCZY</b>
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	<b>NIE DOTYCZY</b>
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>NIE DOTYCZY</b>
	Nadziemna intensywność zabudowy	<b>NIE DOTYCZY</b>
Wysokość zabudowy	<b>NIE DOTYCZY</b>	

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>3)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	BRAK
	decyzjach o warunkach zabudowy	BRAK
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 23.11.2022 r., znak sprawy WSR-OS.6220.162.2021.AN, przedsięwzięcie pod nazwą "Zespół zabudowy obejmujący budynki usługowo - mieszkalne, wille miejskie oraz zabudowę jednorodziną szeregową i bliźniaczą wraz z garażami wbudowanymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Kutrzeby we Wrocławiu, na działkach 1, 2, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 4, 6, AM-13, obręb Ołtaszyn",</li> <li>2) Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1.02.2019 r., znak sprawy: WSR-OS.6220.12.2019.BD, przedsięwzięcie pod nazwą: Przełożenie gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Brzeg Opolski DN350 PN 4,0 MPa w związku z realizacją inwestycji polegającej na budowie zespołu domków jednorodzinnych,</li> <li>3) Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 23.11.2020 r., znak sprawy WSR-OS.6220.136.2020.AN, przedsięwzięcie pod nazwą: Budynki mieszkalne, wielorodzinne nr 2, 3, 4 wraz z infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym przy ul. Gałczyńskiego we Wrocławiu na części działki nr 13/8, AM-20 oraz na działkach 9/7, 8/10, AM-18, obręb Wojszyce.</li> </ol>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	miejscowych planach odbudowy	BRAK
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	BRAK
	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

<sup>3)</sup> 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 linii kolejowej	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej naftowym inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej naftowym inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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 Prezydenta Wrocławia nr 811/2025 z dnia 16 kwietnia 2025 r., nr sprawy WAZ-B2.6740.24.2025, WAZ-B2.6740.24.2025.ST4	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<b>rozpoczęcie:</b> 05 maja 2025 roku <b>zakończenie:</b> 15 grudnia 2026 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3 budynki mieszkalne (A, B i C) dwulokalne, wolnostojące
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki zlokalizowane względem granic działki zgodnie z obowiązującymi normami Odległość między budynkiem A i B – 4,77 m, Odległość między budynkiem B i C – 4,03 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Na zasadach określonych zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836_2022-07, to jest: <ul style="list-style-type: none"> <li>– w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>),</li> <li>– dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów),</li> <li>– nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murowane).</li> </ul>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne – 100 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>4)</sup>	0,45%		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty rachunek powierniczy w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy. Stronami umowy rachunku powierniczego jest bank i posiadacz rachunku (deweloper). Bank Spółdzielczy w Oleśnicy jest odpowiedzialny za ochronę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, wpłacanych na ten rachunek przez nabywców nowych mieszkań – na podstawie zawartych z nimi umów deweloperskich. Uruchomienie środków z rachunku powierniczego następuje po zakończeniu każdego kolejnego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Oleśnicy ul. Wrocławska 36 56-400 Oleśnica KRS: 0000155482			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP	Opis etapu	%	Termin zakończenia etapu
	Etap I	– Działka budowlana, projekt budowlany, przygotowanie placu budowy (Usunięcie roślin, humusu, przyłączenie instalacji na potrzeby budowy - woda, energia), ogrodzenie.	25%	31.05.2025 r.
	Etap II	– Prace ziemne, płyta fundamentowa, instalacje podposadzkowe,	15%	15.07.2025 r.

<sup>4)</sup> Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.

	izolacja pozioma (XPS).		
Etap III	– Ściany parter, strop parter, ściany I piętro, strop nad piętem.	15%	31.10.2025 r.
Etap IV	– Pokrycie dachu, stolarka okienna (bez parapetów i żaluzji), schody wewnętrzne.	12%	15.03.2026 r.
Etap V	– Studnie chłonne, przyłącza wod-kan, elewacja zewnętrzna (Tynki, klinkier, blacha ozdobna - z wyłączeniem prac wskazanych w etapie VII tj. obróbki przy drzwiach, oknach i garażach), rolety i żaluzje fasadowe, brama garażowa.	10%	31.05.2026 r.
Etap VI	– Tynki wewnętrzne, wylewki podłogowe, ściany działowe, instalacje wewnętrzne sanitarne wod-kan i c-o, pompa ciepła. instalacje elektryczne (bez odgromiaczy, rozdzielni, osprzętu), wentylacja (bez rekuperatora), drzwi zewnętrzne.	13%	31.08.2026 r.
Etap VII	- Odgromiacze, rozdzielnia, wykończenie elewacji (Obróbki przy drzwiach, oknach i garażach), zagospodarowanie terenu (Oczyszczenie działki, nawiezenie ziemi, przygotowanie gruntu pod nasadzenia), sieci, ogrodzenie, podjazdy i dojścia, rekuperacja, pozostałe prace wykończeniowe (Uporządkowanie działki,	10%	15.12.2026 r.

	przygotowanie do zakończenia budowy), zawiadomienie o zakończeniu budowy bez sprzeciwu.		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	BRAK		
<b>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</b>			
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><b>1. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</li> <li>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,</li> <li>6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w § 8 umowy deweloperskiej,</li> <li>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 Deweloperskiej,</li> <li>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,</li> <li>9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, 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 oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,</li> <li>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy</li> </ol>		

z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,

13) w przypadku wzrostu ceny w wyniku zwiększenia stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy, -

14) zwiększenia powierzchni Lokalu Mieszkalnego o ponad 1,9% lub też zmniejszenia powierzchni Lokalu Mieszkalnego od planowanej o ponad 1,9%.

**2.** W przypadkach, o których mowa w ust. 1 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 ust. 1. 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. 1 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 9), 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 ust. 1 pkt 13) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w § 6. ust. 5., natomiast w przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 14) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wynikach obmiaru powykonawczego.

**3.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi studwudziesięciodniowy termin na przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres zwłoki.

**4.** 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. 1a. 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 Deweloperem, termin zwrotu opisanych wyżej kwot pieniężnych ulega przesunięciu do czasu wydania Deweloperowi Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę.

### I. Informacja:

- 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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