

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA INWESTYCJI POD NAZWĄ**

**CZTERY BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE
W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ
WRAZ Z INSTALACJAMI**



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 27.02.2025r.

Zdjęcie poglądowe, nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu Cywilnego

Niniejszy Prospekt Informacyjny został opracowany na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Dane oraz informacje w nim zawarte zostały przygotowane przy zachowaniu maksymalnej staranności i rzetelności.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	SKM sp. z o.o. Nr KRS: 00001121027
Adres	Siedziba: Aleja Marcina Kromera 51A, 51-163 Wrocław Biuro handlowe / biuro budowy: kontener biurowy przy placu budowy
Numer NIP i REGON	NIP: 8952276512 REGON: 529378602
Numer telefonu	+ 48 666 012 726 + 48 530 077 671
Adres poczty elektronicznej	biuro.skmbud@gmail.com
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.goldeninvest.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
SKM sp. z o.o. powstała jako deweloperska spółka celowa i jako nowy podmiot w obrocie prawnym nie ma doświadczenia w realizacji inwestycji deweloperskiej. Niemniej przedstawiciele spółki i jej wspólnicy mają wieloletnie doświadczenie w prowadzeniu inwestycji deweloperskich, w tym w obrocie oraz transakcjach handlowych związanych z nieruchomościami.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono w przeszłości oraz nie jest prowadzone obecnie żadne postępowanie egzekucyjne, w tym na kwotę powyżej 100.000 zł

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu	Działka nr 162/14, Identyfikator działki ewidencyjnej: 022203 5.0006.162/14, położona jest w miejscowości Lipnica, 56-100 Wołów (obszar wiejski)

ewidencyjnego ¹		
Numer księgi wieczystej	WR1L/00047780/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak obciążeń hipotecznych.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	W bezpośrednim sąsiedztwie nie ma obiektów negatywnie wpływających na warunki życia. Działka posadowiona jest wokół innych działek o podobnym ukształtowaniu i przeznaczeniu; część działek zabudowana domami jednorodzinnymi. W dalszej odległości poza działkami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną, znajdują się pola uprawne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Dla przedmiotowej nieruchomości uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, tj. Uchwała nr LIII/332/2013 Rady Miejskiej w Wołowie, z dnia 24 października 2013r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Piotroniowice, Uskorz Wielki, Uskorz Mały, Lipnica, Łososiowice – Gmina Wołów – Strefa IV (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 20.11.2023r., poz. 5841)
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴ – nie dotyczy	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MNR/7 – teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej; <u>Przeznaczenie podstawowe:</u> jak wyżej <u>przeznaczenie uzupełniające:</u> a) usługi nie wymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego, b) urządzenia towarzyszące, c) zieleń urządzona.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m od poziomu gruntu do kalenicy dachu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniej niż 20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody. Teren działki i realizowana inwestycja nie wymaga, zgodnie z obowiązującymi przepisami, uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. MPZP wyklucza na terenie, na którym posadowiona jest działka możliwość

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

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

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

⁴ 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.

		<p>wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków bytowych. Wyklucza również zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi winny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.</p> <p>MPZP wyznaczył wymóg zachowania poziomu hałasu poniżej lub na poziomie dopuszczalnym określonym w przepisach odrębnych m.in. na terenie oznaczonym symbolem MNR.</p>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską oraz nie został ujęty w Ewidencji Zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	układ komunikacyjny – wjazd na działkę jest swobodny i odbywał się będzie z drogi wewnętrznej (dz. nr 168 oraz dz. nr 162/15). Wewnątrz działki układ komunikacyjny został zaprojektowany tak, aby do każdego z budynków zapewniony był swobodny dojazd.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Istniejący MPZP określa zasadę, że wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi (np. zbiorniki gazu płynnego) powinny być usytuowane pod ziemią (linie niskiego i średniego napięcia, itp.) z wyłączeniem stacji transformatorowej i infrastruktury telekomunikacyjnej. Obsługę obszaru, na którym znajduje się nieruchomość, na której realizowana jest inwestycja w zakresie infrastruktury technicznej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa w sposób następujący:</p> <p>1) <u>Zaopatrzenie w wodę:</u></p> <p>a) ustala się pobór wody z miejskiej sieci wodociągowej, wg technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,</p> <p>b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych, wyłącznie do celów gospodarczych.</p> <p>2) <u>kanalizacja sanitarna:</u></p> <p>a) po wybudowaniu kanalizacji ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych (komunalnych, bytowych) do lokalnej oczyszczalni ścieków,</p> <p>b) budowa bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb), ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,</p> <p>c) dopuszcza się budowę biologicznych, wysokosprawnych oczyszczalni ścieków, które mogą pozostać jako docelowe,</p> <p>3) <u>kanalizacja deszczowa:</u> obowiązuje gromadzenie wód opadowych na własnym</p>

	<p>terenie lub odprowadzanie do rowów melioracyjnych,</p> <p>4) <u>zaopatrzenie w gaz:</u></p> <p>a) po zgazyfikowaniu terenu objętego mpzp, ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego.</p> <p>5) <u>elektroenergetyka:</u></p> <p>a) ustala się zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,</p> <p>b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,</p> <p>c) wielkość działek pod stacje transformatorowe ustala się zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na etapie szczegółowego podziału terenu (przyjmuje się, że standardowa działka pod stację kompaktową ma powierzchnię ok. 30m², a stację słupową – 9m²),</p> <p>d) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,</p> <p>e) ustala się strefę wyłączoną z budownictwa o szerokości 10m (po 5m od osi linii) od istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia,</p> <p>f) dopuszcza się zasilanie energią elektryczną z alternatywnych źródeł energii, takich jak baterie słoneczne,</p> <p>g) realizacja przyłączenia do sieci uzależniona będzie od wykonania uzbrojenia podziemnego, np. w sieć kanalizacyjną, burzową, wodociagową, itp., oraz po zniwelowaniu terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznej.</p> <p>6) <u>telekomunikacja – zasady rozwoju sieci teletechnicznej:</u></p> <p>a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,</p> <p>b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,</p> <p>c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,</p> <p>d) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej,</p> <p>e) w przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi gęstymi krzewami,</p> <p>f) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym: w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w wymaganiach przepisów odrębnych,</p>
--	--

		<p>g) na obszarze objętym planem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci), oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu radiowego,</p> <p>h) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach, wg przepisów odrębnych,</p> <p>i) dla masztów telefonii komórkowej nie ustala się maksymalnej wysokości,</p> <p>7) <u>zaopatrzenie w ciepło</u>: dopuszcza się ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczegółowymi.</p> <p>8) <u>gospodarka odpadami</u>: stałe odpady bytowo – gospodarcze gromadzić w sposób zapewniający ochronę środowiska do kontenerów zlokalizowanych na terenie własnym, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu według przyjętego na terenie gminy systemu i zgodnie z przepisami szczególnymi.</p>
<p>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 inwestycyjnym⁵</p>	Przeznaczenie terenu	<p>Wokół terenu objętego przedsięwzięciem obowiązuje taki sam plan zagospodarowania przestrzennego, tj. w zakresie podstawowym: tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej; oraz uzupełniającym:</p> <p>a) usługi nie wymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,</p> <p>b) urządzenia towarzyszące,</p> <p>c) zieleń urządzona.</p>
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
<p>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</p>	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu NIE DOTYCZY	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu – NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy	
	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	

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	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 terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Deweloper nie ma wiedzy, aby w promieniu 1 km przewidziane były inwestycje wskazane w MPZP.
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Deweloper nie ma wiedzy, aby w promieniu 1 km przewidziane były inwestycje wskazane w studium uwarunkowań.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Deweloper nie ma wiedzy, aby w promieniu 1 km przewidziane były inwestycje wskazane w decyzjach o warunkach zabudowy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Deweloper nie ma wiedzy, aby w promieniu 1 km przewidziane były inwestycje wskazane w decyzjach środowiskowych
	miejscowych planach odbudowy	Deweloper nie ma wiedzy, aby w promieniu 1 km przewidziane były inwestycje wskazane w miejscowym planie odbudowy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Deweloper nie ma wiedzy, aby w promieniu 1 km przewidziane były inwestycje wskazane na mapach zagrożenia powodziowego oraz 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	brak
	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 budowli 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 inwestycji w sektorze naftowym	brak

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.

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 348/24 z 10.12.2024r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany udzielająca pozwolenia na budowę dla SKM sp. z o.o. al. Marcina Kromera 51A, 51-163 Wrocław, obejmujące: budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z instalacjami, dz. nr 162/6, AM-1, obręb Lipnica, Gmina Wołów.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Inwestycja w trakcie realizacji – 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 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	

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie przedsięwzięcia – 10.01.2025r. Zakończenie robót budowlanych do 31.08.2025r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	cztery budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Posadowienie budynków na nieruchomości gruntowej oraz ich położenie względem planowanych miejsc postojowych i infrastruktury drogowej, zieleni, realizowanego w ramach Inwestycji obrazuje Załącznik do niniejszego prospektu: „ Plan zagospodarowania terenu ”.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym zgodnie z Polską Normą nr PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	- na dzień sporządzenia prospektu - środki własne 100% (częściowo środki Nabywców pozyskane po ukończeniu określonych etapów robót, zgodnie z obowiązującymi przepisami, częściowo środki własne Dewelopera). - deweloper w terminie późniejszym może podjąć decyzję o częściowym finansowaniu z kredytu
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	bank
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45% zgodnie z treścią Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r., Dz.U. 2022.1341 z dnia 2022.06.27, w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny,
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Zgodnie z Ustawą z dnia 20.maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (tj. Dz.U.2024.695 z dnia 2024.05.06):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Ostatnią transzę bank wypłaca po zakończeniu inwestycji i po podpisaniu przez dewelopera i Nabywcę aktu przenoszącego własność danego lokalu (art. 16 ustawy deweloperskiej). - Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy 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. - Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych (art. 17 ustawy deweloperskiej). - W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy od jednej z tych stron. - W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Wówczas Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1. <p>Ponadto środki wpłacane przez nabywcę są chronione Bankowym Funduszem Gwarancyjnym. Zgodnie z art. 48 ustawy. Środki zgromadzone w Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej w przypadku:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; 2) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; 3) uprawnocnienia się postanowienia sędziego-komisarza o udzieleniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; 4) odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; 5) odstąpienia od umowy deweloperskiej przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne; 6) odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1-11 i nieotrzymania przez nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3; 7) odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 12; 	

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

	<p>8) niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o którym mowa w art. 425e ust. 2a ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</p> <p>W przypadku spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, środki Funduszu przeznacza się również na zwrot nabywcom kwot odpowiadających ich udziałowi w kwocie zgromadzonej na mieszkaniowym rachunku powierniczym w związku z realizacją umowy deweloperskiej, w części nieobjętej świadczeniem pieniężnym, o którym mowa w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji. Udział, o którym mowa powyżej ustala się według stanu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym na dzień spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 10 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.</p> <p>Ze środków Funduszu dokonuje się spłaty kredytów i pożyczek, o których mowa w art. 47 ust. 2 pkt 5, wraz z odsetkami i innymi kosztami obsługi kredytów i pożyczek. Spłata kredytów i pożyczek nie może być dokonywana ze środków Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego innych niż zgromadzone na rachunku, o którym mowa w art. 46 ust. 1.</p> <p>Ze środków Funduszu pokrywa się koszty związane z realizacją wypłat z Funduszu, o których mowa w zdaniach poprzednich powyżej.</p> <p>Ze środków Funduszu pokrywa się również koszty jego obsługi przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny oraz wydatki związane z nabyciem rzeczowych składników majątku oraz wartości niematerialnych i prawnych, które będą wykorzystywane przy realizacji zadań Funduszu.</p> <p>Roszczenia i zobowiązania Funduszu nie mogą być pokrywane ze środków Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego innych niż zgromadzone na rachunku, o którym mowa w art. 46 ust. 1.</p> <p>Dokonanie przez Fundusz zwrotu wpłat lub kwot, o których mowa powyżej, powoduje z mocy prawa przejście na Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny roszczenia nabywcy wobec dewelopera lub banku, także po ogłoszeniu upadłości dewelopera lub banku, o zwrot wypłaconych nabywcy kwot wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia dokonania przez Fundusz zwrotu wpłat lub kwot, o których mowa w ust. 1 lub 2. Wierzytelności, o których mowa w zdaniu poprzednim, Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny może zgłaszać syndykowi do czasu prawomocnego wykonania planów podziału funduszu masy upadłościowej..</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>I etap – 25% - do dnia 15.02.2025r. - prace przygotowawcze: ściągnięcie humusu, wymiana gruntu i zagęszczenie nowego gruntu. Wylanie chudziaka, wylanie łąw fundamentowych i wykonanie izolacji poziomej. Wymurowanie ścian fundamentowych. Wylanie wieńca góry fundamentów. Wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej „zero” fundamentów. Wylanie chudziaka pod posadzkę. Wykonanie izolacji pionowej i poziomej fundamentów,</p> <p>II etap – 25% - do dnia 15.03.2025r. - Wymurowanie ścian nośnych parteru wraz ze słupami. Wykonanie wieńca na ścianach nośnych parteru. Wykonanie ścian szczytowych.</p> <p>III etap – 10% - do dnia 30.04.2025r. - Montaż wiązarów prefabrykowanych więźby dachowej. Wylanie wieńców ścian szczytowych i wymurowanie ścianek działowych. Wykonanie kompletnego pokrycia dachów. Montaż stolarki okiennej.</p> <p>IV etap – 10% - do dnia 20.05.2025r. – Wykonanie tynków wewnątrz budynków.</p> <p>V etap – 10% - do dnia 10.06.2025r. - Wykonanie instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych wewnątrz budynków. Wykonanie instalacji C.O. wraz z montażem pompy ciepła. Wstawienie drzwi zewnętrznych. Montaż płyt GK. Wylanie posadzek wraz z izolacją termiczną. Ocieplenie pokrycia dachowego od wewnątrz wełną mineralną.</p> <p>VI etap – 10% - do dnia 30.06.2025r. - Ocieplenie murów budynków z zewnątrz. Wykonanie elewacji tynkiem w dwóch kolorach.</p> <p>VII etap – 10% - do dnia 31.08.2025r. - Zagospodarowanie terenu:</p>

	Podpięcie mediów do przyłączy w drodze. Wykonanie miejsc parkingowych i chodników przy wejściach. Ogrodzenie budynków. Uzyskanie Zawiadomienie PINB o zakończeniu budowy w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie lub decyzji o braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper dopuszcza waloryzację ceny brutto w przypadku zmiany stawki VAT oraz w przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu o więcej niż 1m ² . Szczegółowe zapisy znajdują się we wzorze umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do niniejszej umowy
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20.maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (tj. Dz. U. Dz.U.2021.1177 z dnia 2021.06.30):</p> <ol style="list-style-type: none"> Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: <ol style="list-style-type: none"> jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy; 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; jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 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; jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 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; 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; w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 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. 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. 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 odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 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 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 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 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

9. Nabywca będzie miał prawo ponadto, odstąpić od umowy w następujących przypadkach:
- zmiany stawki podatku VAT, a co za tym idzie, zmiany ceny lokalu - w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma Dewelopera informującego o takiej zmianie
- w przypadku zmiany powierzchni użytkowej Lokalu wynikającej z różnicy pomiędzy obmiarem powykonawczym, a projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu, o więcej niż 1,9% - w terminie 14 dni liczonym od daty dokonania odbioru Lokalu przez Nabywcę weryfikującego ostateczną wielkość powierzchni użytkowej Lokalu

Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

Nie dotyczy - na dzień sporządzenia niniejszego prospektu Przedsięwzięcie Deweloperskie nie jest finansowane, współfinansowane ani kredytowane przez bank ani przez inną instytucję finansującą

II. Deweloper informuje o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa położonego Al. Kromera 51A, 51-163 Wrocław przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualną informacją z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, j;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – po uzyskaniu takiego dokumentu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – po ich uzyskaniu po zakończeniu budowy;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – o ile został sporządzony po zakończeniu inwestycji i wyodrębnieniu lokalu;

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. 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).

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.