

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu
06.09.2023r.

PROSPEKT INFORMACYJNY – lokal xx**CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	OPALA DEWELOPER Sp. z o.o.	
	KRS 0001118672	
Adres	ul. Mieszka I 23 68-200 Żary	
Nr NIP i REGON	(NIP) 9282093619	(REGON) 383040014
Nr telefonu	600 737 347	
Adres poczty elektronicznej	monika@opaladeweloper.pl	
Nr faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	BRAK	

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	68-200 Żary ul. Karkonoska 8,10,12,14,16,18,20,22,24,26 – dziesięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej
Data rozpoczęcia	30.09.2019r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	16.04.2021r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Wrzosowo 351,351A, 351B, 351C, 353, 353A, 353B, 353C, 353D, 353E, 353F, 72-400 gmina Kamień Pomorski – jedenaście budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej

Data rozpoczęcia	01.07.2020r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	01.06.2022r.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Zielona Góra, ul. Jędrzychowska 12, 12A, 12B, 12C, 12D, 12E, 12F, 12G, 12H – dziewięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej
Data rozpoczęcia	31.08.2021r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	25.04.2023r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi nie toczyły się i nie toczą żadne postępowania egzekucyjne, a w szczególności postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000.00 złotych.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	68-200 Żary, ulica Strzelców, działka nr 583/14
Nr księgi wieczystej	Księga wieczysta numer Nr ZG1R/00041808/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Żarach V Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej.	Nieruchomość, na której realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie w dziale III i IV tej księgi nie posiada wpisów. W trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, deweloper planuje wsparcie inwestycji kredytem bankowym, wobec czego planowane jest ustanowienie hipoteki na nieruchomości na której realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie. Hipoteka do kwotyna zabezpieczenie.....
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ² .	NIE DOTYCZY Deweloper nie wyklucza ustanowienia służebności na rzecz przedsiębiorstw realizujących dostawę mediów w zakresie koniecznym dla zapewnienia dostawy mediów do lokali mieszkalnych oraz utrzymania i konserwacji sieci, o ile przedsiębiorstwa te będą oczekiwały ustanowienia tych służebności.

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

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

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia) ³	ZABUDOWA MIESZKANIOWA I USŁUGOWA Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji;
	Plan ogólny gminy	NIE DOTYCZY
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	BRAK MPZP
	Miejscowy plan odbudowy	NIE DOTYCZY
	Inne ⁴⁾⁴⁾	NIE DOTYCZY

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

⁴⁾⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	BRAK PLANU
	Maksymalna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	NIE DOTYCZY

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Przeznaczenie terenu	BRAK PLANU
	Maksymalna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	NIE DOTYCZY
	Maksymalna wysokość zabudowy	NIE DOTYCZY
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	NIE DOTYCZY
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	NIE DOTYCZY
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
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ BUDUNKU DO 60,0 m, WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI DO 25,0 m
	forma architektoniczna	BUDYNEK WIELORODZINNY, DACH PŁASKI LUB STROMY O POCHYLENIU DO 45 STOPNI, BĘDZIE POSIADAŁ OD 3 DO 7 KONDYGNACJI NADZIEMNYCH I DO 2 KONDYGNACJI PODZIEMNYCH
	usytuowanie linii zabudowy	6 m OD ULICY
	intensywność wykorzystania terenu	WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY KUBATUROWEJ W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI 47%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	PLANOWANA INWESTYCJA MA BYĆ ZAPROJEKTOWANA W SPOSÓB ZAPEWNIAJĄCY SPEŁNIENIE WYMOGÓW Z ZAKRESU WARUNKÓW HIGIENICZNYCH I ZDROWOTNYCH ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA, BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO I UŻYTKOWANIA

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

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	TEREN PLANOWANEJ INWESTYCJI NIE NALEŻY DO OBSZARÓW NARAŻANYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	TEREN NIE NALEŻY DO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W GRANICACH PARKU NARODOWEGO I JEGO OTULINY
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	TEREN NIE NALEŻY DO TERENÓW GÓRNICZYCH ORAZ OBSZARÓW PASA TECHNICZNEGO, PASA OCHRONNEGO ORAZ MORSKICH PORTÓW I PRZYSTANI ANI NIE JEST ZLOKALIZOWANY W MIEJSCOWOŚCIACH UZDROWISKOWYCH
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	DOJŚCIA I DOJAZDY Z DROGI PUBLICZNEJ – ZJAZDEM Z UL. STRZELCÓW, REALIZACJA MIEJSC PARKINGOWYCH NADZIEMNYCH I DO 2 KONDYGNACJI PODZIEMNYCH
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	PROJEKTOWANA NA WARUNKACH OKREŚLONYCH PRZEZ WŁAŚCIWYCH ZARZĄDCÓW SIECI
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	OK 2500 M2 POWIERZCHNI DZIAŁKI
	nadziemna intensywność zabudowy	DO 47% POWIERZCHNI DZIAŁKI
	wysokość zabudowy	WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI DO 25,0 m

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾⁵⁾ , zawarte w:	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	NIE DOTYCZY
	miejscowych planach odbudowy	NIE DOTYCZY
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	NIE DOTYCZY
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	NIE DOTYCZY
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	NIE DOTYCZY
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	NIE DOTYCZY
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	NIE DOTYCZY
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	Decyzja nr 128/2023 z dnia 14.03.2023r. wydana z upoważnienia Starosty Żarskiego oraz	

⁵⁾⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

nazwa organu, który je wydał.	zaświadczenie o ostateczności decyzji z dnia 12.04.2023r. wydane z upoważnienia Starosty Żarskiego.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	DECYZJI NIE WYDANO	
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 prac budowlanych.	Termin rozpoczęcia prac budowlanych – 11.09.2023r. Planowany termin zakończenia prac budowlanych – 31.07.2026r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek mieszkalny wielorodzinny. Budynek mieszkalny wielorodzinny będzie posiadał 7 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną. W budynku zostanie wydzielonych: na kondygnacji podziemnej 36 garaży, 4 (cztery) miejsca postojowe i 15 komórek lokatorskich, na parterze 10 lokali usługowych i na kolejnych kondygnacjach 126 lokali mieszkalnych oraz komórki lokatorskie. Do budynku zostanie doprowadzona infrastruktura techniczna (przyłącza).
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy – jeden budynek mieszkalny wielorodzinny.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Norma 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	30 % - środki własne 70 % - kredyt
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy Wschowa

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera w Banku Spółdzielczym Wschowa. Deweloper zawarł z bankiem umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na mocy której Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z rachunku w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 13 Ustawy), dla którego jest prowadzony ten rachunek, a koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie tego rachunku obciążają wyłącznie Dewelopera, a środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o w/w koszty, opłaty i prowizje (art. 14 Ustawy). Prawo wypowiedzenia umowy prowadzenia Rachunku (art. 9 Ustawy) przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo - kredytową, bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia Zasady dokonywania wpłat przez Nabywcę regulują przepisy art. 8 Ustawy, nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie, nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Sposób i tryb wypłaty środków z Rachunku na rzecz Dewelopera regulują przepisy art. 16 Ustawy, w związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej 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 oraz ceny lokalu mieszkalnego, w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym 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.	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BANK SPÓŁDZIELCZY WSCHOWA
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP I – 31.12.2023r. / 17% zakup nieruchomości dokumentacja projektowa prace geodezyjne prace ziemne wykonanie płyty fundamentowej ETAP II – 31.03.2024r. / 13% ściany i konstrukcja piwnicy strop nad piwnicą schody szyb windowy ściany i konstrukcja parteru ETAP III – 30.06.2024r. / 10% strop nad parterem ściany i konstrukcja 1 piętra schody szyb windowy strop nad 1 piętrzem ETAP IV – 30.09.2024r. / 10% ściany i konstrukcja 2 piętra strop nad 2 piętrzem schody szyb windowy ściany i konstrukcja 3 piętra ETAP V – 31.12.2024r. / 10% strop nad 3 piętrzem ściany i konstrukcja 4 piętra schody szyb windowy strop nad 4 piętrzem ETAP VI – 31.03.2025r. / 10% ściany i konstrukcja 5 piętra strop nad 5 piętrzem schody szyb windowy ściany i konstrukcja 6 piętra ETAP VII – 30.06.2025r. / 10% strop nad 6 piętrzem ściany attykowe kominy + wykończenie dachu stropodach stolarka okienna 50 % schody szyb windowy ścianki działowe wszystkie kondygnacje instalacja elektryczna ETAP VIII – 31.12.2025r. / 10% instalacja wod. – kan. + co w mieszkaniach stolarka okienna 50%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji.	tynki wewnętrzne 50% instalacja elektryczna, niskoprądowa posadzki 50% ETAP IX – 31.07.2026r. / 10% posadzki 50% tynki wewnętrzne 50% elewacja stolarka drzwiowa wewn. do mieszkań drzwi zewnętrzne winda aranżacja klatek schodowych zagospodarowanie terenu Strony postanawiają, iż cena może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku VAT, o kwotę wynikającą ze zmiany tej stawki, o czym Deweloper zawiadomi pisemnie Nabywcę. W przypadku, gdy Nabywca nie skorzysta z przysługującego prawa odstąpienia od umowy, będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie i to w terminie 14 (czternastu) dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa powyżej, jednakże nie później niż do dnia odbioru lokalu przez Nabywcę. W przypadku zmniejszenia ceny na skutek zmiany stawki podatku VAT, Deweloper do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej zwróci Nabywcy nadpłatę.
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 2021r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O 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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. <u>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadkach:</u> 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, ustawy deweloperskiej; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej; 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; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo - kredytową 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 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 lokalu mieszkalnego 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 dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; 13) zmiany ceny lokalu w związku ze zmianą stawki VAT, w terminie 14 dni od powiadomienia Nabywcy przez dewelopera o zmianie stawki podatku VAT. 2. Strony zgodnie postanawiają, iż:

	- w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) do 5) strona nabywająca ma prawo odstąpienia od zawartej umowy w terminie 30 dni (trzydzieści) od dnia jej zawarcia; - w przypadku określonym w ust. 1 pkt. 6) przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od zawartej umowy strona nabywająca zobowiązana jest do wyznaczenia Deweloperowi 120-dniowego terminu do przeniesienia na jej rzecz prawa własności lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu strona nabywająca będzie uprawniona do odstąpienia od umowy deweloperskiej; - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 Ustawy; - w przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 60 /sześćdziesięciu/ dni od dnia jej zawarcia; - w przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 pkt 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 Ustawy; - w przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 pkt 13), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży 3. Oświadczenie woli strony nabywającej o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawierać będzie zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 4. W przypadku skorzystania przez stronę nabywającą z prawa odstąpienia z przyczyn o których mowa w ust. 1 pkt 1-13, wpłaty wniesione przez stronę nabywającą, a wypłacone przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zostaną zwrócone przez Dewelopera w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od umowy, nie wcześniej jednak niż po otrzymaniu przez Dewelopera zgody Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia <u>5. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadkach:</u> a) niespełnienia przez stronę nabywającą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie mimo wezwania strony nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia jest spowodowane działaniem siły wyższej, b) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę własność lokalu pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 6. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera strona nabywająca zobowiązana jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu i przedłożyć Deweloperowi oświadczenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami niezbędne do wykreślenia roszczenia w księdze wieczystej. 7. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia od umowy, Deweloper zwróci kwoty wpłacone przez stronę nabywającą, a wypłacone przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 30 (dni od dnia odstąpienia od umowy nie wcześniej jednak niż po otrzymaniu przez Dewelopera zgody Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia. 8. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021r. roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym przez jedną ze stron, bank wypłaca stronie nabywającej przypadające jej środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: 1) o 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 zobowiązanie 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 jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub	

zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; NIE DOTYCZY/ *w celu zabezpieczenia kredytu, Nieruchomość zostanie obciążona hipoteką, a Deweloper otrzyma zgodę/promesę banku kredytującego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, który to dokument Deweloper zobowiązuje się – niezwłocznie po jego otrzymaniu – przekazać Nabywcy/ w celu zabezpieczenia kredytu, Nieruchomość została obciążona hipoteką, a Deweloper otrzymał zgodę/promesę banku kredytującego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, który to dokument stanowi załącznik do niniejszego aktu notarialnego, -----*

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie 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 zgodzie 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. NIE DOTYCZY

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa (adres firmy: ul. Mieszka I 23, 68-200 Żary, godz. 8.00-16.00) przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę, do którego organ administracji architektonoczo-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 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; nie dotyczy
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; nie dotyczy
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; nie dotyczy
- 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 jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

w celu zabezpieczenia kredytu, Nieruchomość zostanie obciążona hipoteką, a Deweloper otrzyma zgodę/promesę banku kredytującego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, który to dokument Deweloper zobowiązuje się – niezwłocznie po jego otrzymaniu – przekazać Nabywcy/ w celu zabezpieczenia kredytu, Nieruchomość została obciążona hipoteką, a Deweloper otrzymał zgodę/promesę banku kredytującego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, który to dokument stanowi załącznik do niniejszego aktu notarialnego, -----

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. Nie dotyczy

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec banku Bank Spółdzielczy Wschowa

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



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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023r. 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.

NIE DOTYCZY

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