

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

11.09.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Domy Wojszyce spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0000506915	
Adres	52-235 Wrocław, ul. Pawia 38B/6	
Nr NIP i REGON	NIP 8992753042	REGON 022404163
Nr telefonu	604 508 400	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@domyiwinskie.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	https://www.domyiwinskie.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO I OSTATNIEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO – <i>Pawia od nowa</i>	
Adres	ul. Pawia 38, Wrocław
Data rozpoczęcia	16-02-2021r.
Data zakończenia budowy	30.08.2024r
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO - <i>Oboźna</i>	

Adres	ul. Oboźna 153-169, Wrocław
Data rozpoczęcia	07-01-2015r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03-06-2016r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Iwiny (gmina Siechnice, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie) ul. Tadeusza Kościuszki 9, ul. Malinowa dz. nr 289/4, 289/8, 289/9 obręb Iwiny
Nr księgi wieczystej	KW WR1O/00085394/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	hipoteka umowna na rzecz PKO BP SA do kwoty 10.260.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W bezpośrednim sąsiedztwie od terenu inwestycji znajdują się: ▪ na północ – teren niezabudowany, z przeznaczeniem na zabudowę jednorodzinną ▪ na wschód – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ▪ na południe - teren niezabudowany, z przeznaczeniem na zabudowę jednorodzinną oraz istniejąca zabudowa jednorodzinna ▪ na zachód – tereny niezabudowane oraz istniejąca zabudowa jednorodzinna Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia: ▪ około 360 m na południowy zachód – Wschodnia Obwodnica Wrocławia ▪ około 450 m na zachód – Mozaika. Wrocławska Wolna Szkoła ▪ około 710 m na zachód – trasa kolejowa ▪ około 1500 m na północny zachód – stacja kolejowa Iwiny ▪ około 430 m na północny zachód – pętla autobusowa ▪ około 480 m na północny zachód – Świetlica Wiejska Iwiny Obszar inwestycji znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działek niezabudowanych o przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i bliźniaczą oraz gruntów rolnych. Nad terenem inwestycji przebiega trasa podejścia do lądowania Portu Lotniczego Wrocław (zgodnie z https://www.ulc.gov.pl/pl/zegluga-powietrzna/meteorologia-i-informacja-lotnicza/2832-mapy-online)

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu : Uchwała nr X/78/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 226 z dnia 9 grudnia 2003 r. poz. 3263
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu : Uchwała nr X/78/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 226 z dnia 9 grudnia 2003 r. poz. 3263
	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy
	Inne	Nie odnotowano
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działki nr 289/4, 289/8 i 289/9 położone są na terenie oznaczonym symbolem 8MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wliczając w to poddasza użytkowego
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdej działce
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W części objęto strefą „K” ochrony krajobrazu oraz „OW” obserwacji archeologicznej
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Obszar poza zasięgiem podlegającym ochronie przeciwpowodziowej
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W części objęto strefą „K” ochrony krajobrazu oraz „OW” obserwacji archeologicznej
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	- 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 4KL, - 6.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 11KD i 12KD
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej lokalnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni na zasadach określonych w przepisach szczególnych, c) nowoprojektowane ulice klasy KD należy uzbroić w sieć wodociągową

		spiętą pierścieniowo z siecią ułożoną w ulicach klasy KL, d) warunki podłączenia do sieci wodociągowej należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci, w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych: e) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji wiejskiej poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej ułożonej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami KL i KD, f) do czasu wybudowania sieci wiejskiej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub lokalnych biologicznych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach szczególnych, g) lokalne biologiczne oczyszczalnie ścieków z drenażem rozsączającym ścieki do gruntu mogą być stosowane wyłącznie w przypadku właściwych warunków hydrologicznych gruntu, h) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z posesji do gruntu na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych, i) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni ulic - do projektowanej kanalizacji deszczowej, j) przewody instalacji kanalizacyjnej i deszczowej prowadzone na zewnątrz budynku powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, k) warunki podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci, w zakresie energii elektrycznej: l) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci SN i NN poprzez jej rozbudowę, m) podstawowym źródłem zasilania będzie GPZ Zacharzyce oraz przewidywany w planach rozwoju GPZ Wrocław - Jagodno, n) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, UP, UH, RU i RP/M w zależności od występującego zapotrzebowania w energię elektryczną stacje transformatorowe winny być lokalizowane na terenach własnych inwestorów, o) warunki podłączenia do sieci elektroenergetycznej, projekty branżowe instalacji elektrycznych oraz projekty budowlane należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci, na etapie projektowania, p) należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do projektowanych stacji transformatorowych, q) w przypadku kolizji z istniejącą lub z projektowaną zabudową istniejące linie napowietrzne SN i NN należy przełożyć lub skablować, natomiast linie kablowe SN i NN należy przełożyć, r) skrzyżowania lub zbliżenia kabli ułożonych w ziemi od kabli i innych urządzeń podziemnych należy stosować zgodnie z obowiązującymi
--	--	---

		przepisami szczególnymi, w zakresie telekomunikacji (łączności): s) z projektowanej sieci podziemnej telefonicznej ułożonej wzdłuż chodników ulic lokalnych i dojazdowych, t) skrzyżowania i zbliżenia telekomunikacyjnych linii kablowych z innymi obiektami podziemnymi i nadziemnymi, z rurociągami podziemnymi, z kablami z liniami kablowymi elektroenergetycznymi, z liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi i stacjami transformatorowymi powinny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, u) warunki podłączenia do sieci telekomunikacyjnej należy uzgodnić z właścicielem sieci lub zarządcą sieci, 2) w zakresie zaopatrzenia w gaz: a) projektowany teren zasilany będzie z istniejącej sieci gazowej, b) nowoprojektowane ulice klasy KD należy uzbroić w sieci gazowe spięte pierścieniowo z sieciami w ulicach klasy KL, c) warunki podłączenia do sieci gazowej należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci, 3) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia - zaleca się ogrzewanie gazowe, 4) w zakresie wywozu odpadów komunalnych: odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko gminne
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	8MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, 2UH – tereny usług podstawowych
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wliczając w to poddasza użytkowego
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdej działce; dla działki 289/11 jedno miejsc postojowe na każde 25m2 obiektów usługowych
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w :	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu : Uchwała nr X/78/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 226 z dnia 9 grudnia 2003 r. poz. 3263
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie odnotowano, obowiązuje MPZP
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie odnotowano, obowiązuje MPZP
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie odnotowano uchwał o obszarach ograniczonego użytkowania w promieniu

		1km
	Miejscowych planach odbudowy	Nie odnotowano miejscowego planu odbudowy w promieniu 1km
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Obszar poza zasięgiem podlegającym ochronie przeciwpowodziowej
	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	Projektowana ulica lokalna 4KL, projektowane ulice dojazdowe 11KD i 12KD
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1km, dla których wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej
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 2252/2023 z dnia 11 grudnia 2023 r., wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, przeniesiona na nowego inwestora decyzją nr 2282/2024 z dnia 29 października 2024r 2. Decyzja nr 2175/2024 z dnia 14 października 2024 r., wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, przeniesiona na nowego inwestora decyzją nr 2523/2024 z dnia 2 grudnia 2024r.	
Data uprawnomocnienia 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 2023 r. poz. 682, 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		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie : 02.01.2025r. Zakończenie : 30.06.2026r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Cztery na działkach 289/8 i 289/9 oraz jeden na działce 289/4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (minimalny odstęp między budynkami)	Cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne w zabudowie bliźniaczej na działkach 289/8 i 289/9 oraz jeden budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalny w zabudowie bliźniaczej na działce 289/4
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni użytkowej dokonywany wg Polskiej Normy: PN-ISO 9836: 1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne (21,6%) Kredyt (78,4%)
	w następujących instytucjach finansowych	Bank PKO Bank Polski SA
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie służył rozliczeniom Przedsięwzięcia Deweloperskiego. 2. Nabywca otrzyma przypisany mu przez Dewelopera indywidualny rachunek nabywcy w celu ewidencjonowania przez Bank wpłat na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, dokonywanych przez Nabywcę. 3. Wpłaty pochodzące od Nabywcy na poczet Ceny zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym będą wypłacane przez Bank na rzecz Dewelopera wyłącznie po stwierdzeniu przez Bank zakończenia przez Dewelopera danego etapu realizacji Budynku w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wskazanym w Prospekcie Informacyjnym. 4. Wpłata z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera, dotycząca zakończenia danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dotycząca danego Nabywcy nie może być wyższa niż wynikający z Harmonogramu iloczyn procentu przypisanego do danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz sumy ceny danego lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego lub innej jednostki sprzedażowej. 5. Zgodnie z art. 18 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej 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 Deweloperskiej.	

	6.Zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Strony przedstawiają zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń Stron.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO BP SA				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	data	Lp.	Rodzaj prac	Wartość prac w %	Wartość prac w % narastająco
	2.01.2025	Etap 1	Koszt zakupu działki 54%, Projekt budowlany 54%, przygotowanie budowy i rozbiórka 90%	10%	10%
	15.04.2025	Etap 2	Koszt zakupu działki 100%, Projekt budowlany 100%, przygotowanie budowy i rozbiórka 100%, Roboty ziemne i stan surowy otwarty (bez dachu)18%	15%	25%
	1.08.2025	Etap 3	Roboty ziemne i stan surowy otwarty (bez dachu) 41%	10%	35%
	30.09.2025	Etap 4	Roboty ziemne i stan surowy otwarty (bez dachu) 62% Instalacje zewnętrzne i wewnętrzne i zagospodarowanie 5%	10%	45%
	15.11.2025	Etap 5	Roboty ziemne i stan surowy otwarty (bez dachu) 86% Instalacje zewnętrzne i wewnętrzne i zagospodarowanie 10%	11%	56%
	31.12.2025	Etap 6	Roboty ziemne i stan surowy otwarty (bez dachu), 100% Stan surowy zamknięty 42%, Instalacje zewnętrzne i wewnętrzne i zagospodarowanie 10%	11%	67%
	30.03.2026	Etap 7	Stan surowy zamknięty 100%, Wykończenie zewnętrzne 45%, Instalacje zewnętrzne i wewnętrzne i zagospodarowanie 25%	11%	78%
	30.05.2026	Etap 8	Wykończenie wnętrz 65%, Wykończenie zewnętrzne 71%, Instalacje zewnętrzne i wewnętrzne i zagospodarowanie 55%	11%	89%
	30.06.2026	Etap 9	Wykończenie wnętrz 100%, Wykończenie zewnętrzne 100%, Instalacje zewnętrzne i wewnętrzne i zagospodarowanie 100%	11%	100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Na podstawie Umowy Deweloperskiej Sprzedaży, stanowiącej załącznik do niniejszego Opisu Inwestycji, zgodnie z zapisami §8 ust. 2 oraz §7 ust 3, zmiana ceny nastąpić może w przypadku zmiany stawki podatku VAT oraz różnic obmiarowych powierzchni, proporcjonalnie do zmian tych czynników.				

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	1. Deweloper ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, o którym mowa w art. 29 ust. 4 i 5 Ustawy deweloperskiej (ustawowe prawo odstąpienia): 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych na poczet Ceny Nabycia w wysokości i w terminach określonych w §5 ust. 6 Umowy Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni, licząc od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotu Umowy, o którym mowa w §6 ust. 3 Umowy Deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania Nabywcy w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, 3) w przypadku niestawienia się Nabywcy do zawarcia Umowy końcowej obejmującej ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie prawa własności Lokali wraz z związanymi z nim prawami, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania Nabywcy w formie pisemnej, listem poleconym wysłanym na adres wskazany przez Nabywcę i pocztą elektroniczną w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, przy czym poprzez stawienie się przez Nabywcę do podpisania Umowy końcowej obejmującej ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie prawa własności Lokali wraz z związanymi z nim prawami Strony rozumieć będą stawienie się przez Nabywcę w terminie i miejscu zgodnie z zapisami tego aktu i podpisanie Umowy końcowej, obejmującej ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie prawa własności Lokali wraz z związanymi z nim prawami 2. W razie odstąpienia przez Dewelopera od Umowy z powodu okoliczności wskazanych w ustępie 1 powyżej Deweloper może żądać zapłaty przez Nabywcę kary umownej w wysokości 4% (cztery procent) ceny brutto, określonej w Umowie a pozostałą kwotę Deweloper zobowiązany będzie zwrócić Nabywcy na wskazany przez niego rachunek bankowy, w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie;

	Nabywcy nie będzie wówczas przysługiwać prawo do odsetek za okres uprawnionego dysponowania przez Dewelopera środkami pieniężnymi Nabywcy, przy czym uprawnienie to nie przysługuje w przypadku odstąpienia od Umowy w przypadku określonym w ust. 1 pkt 1) §8 w Umowie 3.Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1) - 5) w zw. art. 29 ust. 2 Ustawy deweloperskiej (ustawowe prawo odstąpienia), jeżeli: 1)Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy deweloperskiej, 2)informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, 3)Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, 4)informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej, 5)prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej. 6)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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej również „Nowa Ustawa Deweloperska”) tj. gdy Deweloper w razie wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez bank niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 60 dni od takiego wypowiedzenia nie zawrze z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, przedmiotem której będzie prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana, 7)w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym art. tj. w przypadku gdy Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem - z uwagi na spełnienie się wobec banku dotychczas prowadzącego taki rachunek 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 - nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze mu oświadczenia banku, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. 4.Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 6) w zw. z art. 29 ust. 3 Ustawy deweloperskiej (ustawowe prawo odstąpienia), w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa będącego przedmiotem Umowy Deweloperskiej w terminie, o którym mowa w §7 ust. 1 Umowy Deweloperskiej, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (studadziesięsto)-dniowy termin na przeniesienie tego prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca nie będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w przypadku, gdy niedotrzymanie terminu przeniesienia praw będących przedmiotem Umowy Deweloperskiej nastąpi wyłącznie z winy Nabywcy. 5.W razie odstąpienia przez Nabywcę od Umowy z powodu okoliczności wskazanych w ustępie 4 powyżej Nabywca będzie uprawniony do żądania zapłaty przez Dewelopera kary umownej w wysokości 4% (cztery procent) ceny brutto, określonej w Umowie, a zatem Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy kwotę zapłaconą przez niego na poczet ceny brutto, określonej w Umowie, powiększoną o karę umowną w wysokości 4% (cztery procent) ceny brutto, określonej w Umowie, w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania pisemnej informacji o rachunku bankowym, na który Deweloper ma dokonać przelewu; Nabywcy nie będzie wówczas przysługiwać prawo do odsetek za okres uprawnionego dysponowania przez Dewelopera środkami pieniężnymi Nabywcy. 6.Strony ustalają, że gdy zmiana stawki podatku od towarów i usług, o której mowa w §5 Umowy, będzie skutkowałą podwyższeniem Ceny Nabycia, Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy (umowne prawo odstąpienia) w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o podwyższeniu
--	--

	Ceny Nabycia z tej przyczyny. Nabywca otrzyma zwrot całej wpłaconej części Ceny Nabycia w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od Umowy. 7. Strony ustalają, że w przypadku zmiany powierzchni Lokalu o więcej niż +/-1%, o której mowa w §4 Umowy, Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy (umowne prawo odstąpienia) w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o zmianie powierzchni Lokalu lub dokonaniu obmiaru w trakcie Odbioru Technicznego, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Nabywca otrzyma zwrot całej wpłaconej części Ceny Nabycia w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od Umowy. 8. W przypadkach, w których Stronom przysługuje, na podstawie postanowień Umowy Deweloperskiej, umowne prawo odstąpienia od tej Umowy, a nie wyznaczono innego terminu, Strony mogą skorzystać z tego prawa w terminie do 2 (dwóch) lat, licząc od upływu dodatkowego terminu wyznaczonego drugiej Stronie, w sposób wskazany w Umowie Deweloperskiej. 9. W przypadku skutecznego wygaśnięcia, rozwiązania lub odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez każdą ze Stron, na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej Deweloper zobowiązany będzie zwrócić Nabywcy kwotę zapłaconą przez niego na poczet Ceny Nabycia, określonej w Umowie, w terminie do 30 (trzydziestu) dni, licząc od dnia pisemnego wskazania przez Nabywcę rachunku bankowego, na który Deweloper ma dokonać przelewu. Nabywcy nie będzie wówczas przysługiwać prawo do odsetek za okres uprawnionego dysponowania przez Dewelopera środkami pieniężnymi Nabywcy. Jednocześnie Strony zastrzegają, że w przypadku skutecznego wygaśnięcia, rozwiązania lub odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Nabywcy nie będzie wówczas przysługiwać prawo do odsetek za okres uprawnionego dysponowania przez Dewelopera środkami pieniężnymi Nabywcy. Jednocześnie Strony zastrzegają, że w przypadku skutecznego wygaśnięcia, rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej Umowy, Nabywcy nie będzie przysługiwało do Dewelopera roszczenie o zwrot kosztów adaptacji przedmiotu Umowy wykonanej przez Nabywcę, a w razie wprowadzenia w przedmiocie Umowy zmian na wniosek Nabywcy, Deweloper ma prawo potrącić z kwoty zwracanej Nabywcy kwotę stanowiącą równowartość kosztów prac niezbędnych do przywrócenia przedmiotu Umowy do stanu poprzedniego, tj. do stanu zgodnego z projektem przed wprowadzeniem zmian przez Nabywcę. W związku z zapisami wprowadzonymi w zdaniu wcześniejszym, wykonanie zmian aranżacyjnych i adaptacji Lokalu przed zawarciem Umowy końcowej Nabywca wykonywać będzie na własne ryzyko. W przypadku, gdy na dzień wygaśnięcia, rozwiązania lub odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przedmiot Umowy będzie znajdować się w posiadaniu Nabywcy lub osób przez niego upoważnionych, Nabywca zobowiązuje się do niezwłocznego, nie później niż w terminie do 30 (trzydziestu) dni, licząc od dnia wygaśnięcia, rozwiązania lub odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, przekazania przedmiotu Umowy Deweloperskiej na rzecz Dewelopera. 10. W przypadku gdy został złożony wniosek o wpis do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia Nabywcy, wynikającego z Umowy Deweloperskiej oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej lub oświadczenie złożone w ramach przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy Deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli zawierać będzie zgodę na wykreślenie tego roszczenia złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, co Nabywca akceptuje i do czego nie wnosi zastrzeżeń. 11. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie jego roszczenia, wynikającego z Umowy Deweloperskiej, z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, w terminie 7 (siedmiu) dni, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu przez Dewelopera od Umowy Deweloperskiej. W przypadku braku spełnienia lub nienależytego spełnienia przez Nabywcę powyższego obowiązku, będzie on zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 200,00zł (dwieście złotych) za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu tego obowiązku. Zapłata kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Dewelopera odszkodowania na zasadach ogólnych.
--	--

INNE INFORMACJE

W przypadku zaciągnięcia kredytu i obciążenia nieruchomości hipoteką, Bank wyrazi zgodę na

bezcieżarowe wyodrębnienie lokalu, po dokonaniu wpłaty przez Nabywcę całej ceny za Lokal podlegający wyodrębnieniu.

W Biurze Handlowym Dewelopera osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) pozwoleniem na budowę, 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:
- 5) projektem budowlanym;
- 6) 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 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,
 - 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.

Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP SA, prowadzącym/prowadzącej 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 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 PKO BP SA
- 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 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,
- PKO BP SA korzysta także z następujących znaków towarowych: BRAK

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

IV. 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego

złotych brutto

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Projektowana powierzchnia użytkowa m2	
Cena m2 powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	złotych brutto za 1 m2	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust 1. Pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.03.2027r	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust 1. Pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	3 kondygnacje nadziemne
	Technologia wykonania	Kondygnacje nadziemne: mieszana żelbetowo-murowana Fundamenty: żelbetowe Dach: zaprojektowano więźbę dachową drewnianą, dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową Ściany zewnętrzne osłonowe: bloczki wapienno-piaskowe lub ceramiczne Stolarka okienna: PCV
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Ciągi pieszo-jezdne: kostka betonowa Miejsce składowania odpadów: osłona śmietnikowa na terenie inwestycji Zieleń i mała architektura: grunt rodzimy, warstwa humusu
	Liczba lokali w budynku	10
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	10
	Dostępne media w budynku	- instalacja gazowa (doprowadzona wyłącznie do pieca dwufunkcyjnego) - instalacja wodno-kanalizacyjna, - instalacja elektryczna, - instalacja telewizyjna, - instalacja telefoniczna, - instalacja internetowa.
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni, do ul. Kościuszki / ul. Malinowej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr , w budynku	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny nr o powierzchni użytkowej m ² , składa się z: Przekazanie lokalu nastąpi w standardzie deweloperskim (Standard wykonania), który został opisany w zał. 3 do niniejszego prospektu. Wykończenie we własnym zakresie przez Nabywcę po przejęciu lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej sprzedaży	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej	Nie dotyczy	

części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Jesús García-Nieto Moreno

Członek zarządu

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji lokalu mieszkalnego
2. Wzór umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust 1. Pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym
3. Szkic koncepcyjny zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)