

PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

PARK DOMASZCZYN E5
BUDYNKI TYP F – F1,2, F3,4, F5,6, F7,8, F9,10, F17,18,
F19,20, F21,22, F23,24, F25,26
BUDYNKI TYP D – D11,12, D15,16
BUDYNKI TYP E – E13,14



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	Park Domaszczyn E5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0001082340	
Adres	Aleja Aleksandra Brucknera 25-43 51-411 Wrocław	
Nr NIP i REGON	(NIP) 8952288188	(REGON) 541865818
Nr telefonu	+48 885-855-036	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@grupapark.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.parkdomaszczyn.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIA DEWELOPERA	
Spółka Park Domaszczyn E5 Sp. z o.o. zawiązana została w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego w etapach - projektu budowy domów jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych, na zakupionych w 2025 roku przez spółkę gruntach, które położone są w Domaszczynie, Gmina Długołęka, przy ul. Brzozowej. Na dzień sporządzenia prospektu Park Domaszczyn E5 Sp. z o.o. nie ukończyła przedsięwzięć deweloperskich. Jednocześnie Deweloper wskazuje poniżej przedsięwzięcia deweloperskie ukończone przez jedynego udziałowca Spółki, spółkę Park Domaszczyn 2 sp. z o.o. sp. K.	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Gmina Długołęka, obręb Domaszczyn, działka gruntu nr 169/6, budowa 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną
Data rozpoczęcia	05.06.2020

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	01.12.2021
Adres	Gmina Długoleka, obręb Domaszczyn, działka gruntu nr 169/7, budowa 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną
Data rozpoczęcia	02.06.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	10.01.2023
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Gmina Długoleka, obręb Domaszczyn, działka gruntu nr 419/1, budowa 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej, w tym 3 (trzy) budynki wraz z garażami, wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną
Data rozpoczęcia	26.06.2023
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	02.12.2024
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Adres : Gmina Długoleka, obręb Domaszczyn, ul. Brzozowa Nr działek ewidencyjnych: 419/3
Numer księgi wieczystej	Księga wieczysta nr WR1E/00121314/2, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej	Brak obciążeń
W przypadku braku księgi wieczystej	Nie dotyczy

informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Brak	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XXXII/396/17 RADY GMINY DŁUGOŁĘKA z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Domaszczyń – MPZP DOMASZCZYN I
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1KDD, KD: droga publiczna 1MN/1, 1MN/2: 1) podstawowe a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) uzupełniające: a) biura, b) gastronomia, c) obiekty kultury, d) usługi drobne, e) obiekty wychowania i kształcenia, f) zdrowie i opieka społeczna, g) infrastruktura drogowa, h) infrastruktura techniczna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	W przedziale 0 do 0,7
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych z zastrzeżeniem poniżej, nie może przekraczać: a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/1: - 8 m w przypadku budynków z dachami płaskimi, - 10 m w przypadku budynków z dachami stromymi, b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/2: - 8 m w przypadku budynków z dachami płaskimi, - 12 m w przypadku budynków z dachami stromymi. Zastrzeżenie: wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych budynków nie może być większy niż 5 m

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W zakresie miejsc do parkowania ustala się: 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: a) dla zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż, b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego - 1 miejsce parkingowe na 50 m ² powierzchni sprzedaży, c) dla biur – 1 miejsce parkingowe na 100 m ² powierzchni biurowej, d) dla gastronomii, obsługi turystyki, obiektów kultury, obiektów sportu i rekreacji, obiektów rozrywki, usług drobnych, obiektów wychowania i kształcenia, zdrowia i opieki społecznej – 1 miejsce parkingowe na 100 m ² powierzchni użytkowej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Dopuszcza się zarurowanie, zmianę przebiegu lub likwidację rowów melioracyjnych kolidujących z projektowaną zabudową, ze szczególnym uwzględnieniem technicznych rozwiązań odwodnienia terenów przyległych; w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN/1 i 1MN/2 – należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak takich terenów i obiektów
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W planie nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich terenów i obiektów
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 10 m; w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia; zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej; obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi; odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się: a) siecią kanalizacji sanitarnej, b) do zbiorników bezodpływowych, c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków;

		odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się: a) siecią kanalizacji deszczowej, b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, c) do rowów melioracyjnych, d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy do 100kW; zaopatrzenie w gaz dopuszcza się: a) z sieci gazowej, b) ze zbiorników na gaz; obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną: a) z sieci elektroenergetycznej, b) ze źródeł odnawialnych o mocy do 100kW; sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolno stojące lub wbudowane; linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne; 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Tereny dróg publicznych
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	W przedziale 0 do 0,7
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych z zastrzeżeniem poniżej, nie może przekraczać: a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/1: - 8 m w przypadku budynków z dachami płaskimi, - 10 m w przypadku budynków z dachami stromymi, b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/2: - 8 m w przypadku budynków z dachami płaskimi, - 12 m w przypadku budynków z dachami stromymi. Zastrzeżenie: wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych mierzony od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych budynków nie może być większy niż 5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	W zakresie miejsc do parkowania ustala się: 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: a) dla zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż, b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego - 1 miejsce parkingowe na 50 m ²

		powierzchni sprzedaży, c) dla biur – 1 miejsce parkingowe na 100 m ² powierzchni biurowej, d) dla gastronomii, obsługi turystyki, obiektów kultury, obiektów sportu i rekreacji, obiektów rozrywki, usług drobnych, obiektów wychowania i kształcenia, zdrowia i opieki społecznej – 1 miejsce parkingowe na 100 m ² powierzchni użytkowej
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	Nie dotyczy – funkcjonuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1km dopuszczona jest: - kolor beżowy: zabudowa jednorodzinna - kolor zielony: tereny zielone - kolor czerwony: obszary usługowe - kolor fioletowy: obszary przemysłowe 
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak

	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	Miejscowych planach odbudowy	Brak
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	Decyzja o zezwoleniu 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 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

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

POZWOLENIA

Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	Nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak*	Nie
Czy uzyskano zmianę pozwolenie na budowę	Tak*	Nie

a) NUMER POZWOLENIA NA BUDOWĘ ORAZ NAZWA ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ

na realizację Przedsięwzięcia została wydana, przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę numer 1034/2025 (dalej: Pozwolenie na Budowę), która to decyzja nie została zaskarżona. Pozwolenie na Budowę zostało przeniesione ostateczną decyzją numer 1346/2025 z dnia 11 lipca 2025 roku na spółkę Park Domaszczyń E5 sp. z o.o. Ponadto, w dniu 21 maja 2025 r., na rzecz spółki Park Domaszczyń E4 sp. z o.o. wydana została ostateczna decyzja Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 976/2025, zmieniając pozwolenie na budowę, wydane decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 2066/2023 z dnia 16 listopada 2023 roku, w zakresie: 1) zaprojektowania wylotu kanalizacji deszczowej odprowadzającego wody opadowe i roztopowe gromadzone w szczelnych rurowych zbiornikach retencyjnych do rowu melioracyjnego R-G na działce nr 293 w Domaszczyźnie, 2) rozszerzenie zakresu opracowania o fragment działki nr 293 w Domaszczyźnie w związku z zaprojektowaniem na niej ww. wylotu kanalizacji deszczowej do rowu melioracyjnego.

b) PLANOWANY TERMIN ROZPOCZĘCIA I ZAKOŃCZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH

Rozpoczęcie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia nastąpiło 06.06.2025 roku. Termin zakończenia robót budowlanych w ramach Przedsięwzięcia planowany jest na 31.08.2026 r., a uzyskanie braku sprzeciwu do zgłoszenia zakończenia budowy, bądź decyzji o pozwoleniu na użytkowanie planowane jest na dzień 31.10.2026 roku.

c) OPIS ZADANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA

• LICZBA BUDYNKÓW

Przedsięwzięcie obejmuje realizację zespołu 13 (trzynastu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych, w których znajdować się będzie łącznie 26 (dwadzieścia sześć) samodzielnych lokali mieszkalnych, oznaczonych w projekcie budowlanym na projekcie zagospodarowania terenu jako „D11,12”, „E13,14”, „D15,16”, „F1,2”, „F3,4”, „F5,6”, „F7,8”, „F9,10”, „F17,18”, „F19,20”, „F21,22”, „F23,24” i „F25,26”.

• ROZMIESZCZENIE ICH NA NIERUCHOMOŚCI (MINIMALNY ODSTĘP POMIĘDZY BUDYNKAMI)

Minimalny odstęp pomiędzy budynkami wynosi 5 metrów.

d) SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI LOKALU MIESZKALNEGO

Powierzchnia użytkowa Lokalu zostanie ustalona według normy PN-ISO 9836:2022-07 z uwzględnieniem zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm).

e) ZAMIERZONY SPOSÓB I PROCENTOWY UDZIAŁ ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA ZADANIA INWESTYCYJNEGO

Spółka sfinansowała zakup gruntów, projekty budowlane oraz pierwszy etap prac pożyczkami od jej udziałowców. Następne etapy prac będą finansowane wpłatami klientów oraz środkami uwolnionymi z rachunków powierniczych z tytułu wykonania wcześniejszych etapów Przedsięwzięcia. Dlatego wraz z zawieraniem nowych umów deweloperskich i kolejnymi wpłatami klientów, udział tych źródeł finansowania będzie rósł i docelowo osiągnie prawie 100%.

f) ŚRODKI OCHRONY NABYWCÓW

Realizacja Przedsięwzięcia Deweloperskiego podlega w całości regulacji Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Środkiem ochrony nabywców będzie otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Wysokość stawki procentowej, według której obliczana jest kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wynosi 0,45%.

g) GŁÓWNE ZASADY FUNKCJONOWANIA WYBRANEGO RODZAJU ZABEZPIECZENIA ŚRODKÓW NABYWCY

- Wpłata przez Bank na rzecz Dewelopera środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nastąpi nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia odpowiednio danego lub danych etapów realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wysokości kwoty nie wyższej niż stanowiącej odpowiednio iloczyn procentu kosztów danego etapu lub skumulowany iloczyn procentu kosztów etapów realizacji Zadania Inwestycyjnego - określonych w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego - oraz ceny sprzedaży. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego 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. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych Deweloperowi.
- 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 (wraz z dowodem doręczenia go drugiej stronie umowy).
- W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy deweloperskiej, strony umowy deweloperskiej przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, przy czym Bank wypłaca środki w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu w/w oświadczeń.

h) NAZWA INSTYTUCJI ZAPEWNIAJĄCEJ BEZPIECZEŃSTWO ŚRODKÓW NABYWCY

Bank Spółdzielczy w Oleśnicy.

i) HARMONOGRAM ZADANIA INWESTYCYJNEGO

Etap Zadania Inwestycyjnego	Termin zakończenia	Koszt realizacji etapu	Elementy etapu
Etap 1 Fundamenty	31.07.2025	25,00%	Działka budowlana
			Wykopy i ławy fundamentowe
			Ściany fundamentowe
Etap 2 Konstrukcja parteru	30.09.2025	17,00%	Zasyпки pod podkłady betonowe
			Kanalizacja sanitarna pod chudym betonem
			Podkłady betonowe pod posadzki na parterze (chudziak)
			Ściany parteru
			Strop nad parterem
Etap 3 Stan surowy otwarty	31.12.2025	15,00%	Ściany piętra
			Schody z parteru na piętro
			Konstrukcja dachu bez pokrycia dachu oraz bez wyłazów dachowych
Etap 4 Stan surowy zamknięty	31.03.2026	18,00%	Pokrycie dachu, montaż wyłazów dachowych
			Stolarka okienna
			Ścianki działowe
			Instalacje elektryczne podtynkowe (bez osprzętu) oraz instalacje sanitarne podposadzkowe (bez urządzeń)
Etap 5 Wykończenie zewnętrzne i wewnętrzne	30.06.2026	15,00%	Elewacja (bez putzu i okładzin ozdobnych)
			Tynki
			Wylewki
			Sieci wod -kan Przyłącza wod - kan
Etap 6 Roboty wykończeniowe	31.10.2026	10,00%	Montaż drzwi zewnętrznych
			Elewacja (putz i okładziny ozdobne)
			Instalacje elektryczne - osprzęt
			Instalacje sanitarne - urządzenia
			Zagospodarowanie terenu (drogi, wjazdy, dojścia, ogrodzenia) Brak sprzeciwu do zgłoszenia zakończenia budowy, bądź decyzja o pozwoleniu na użytkowanie

j) DOPUSZCZANIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKRESLENIE ZASAD WALORYZACJI

Na ostateczną Cenę Sprzedaży będą miały wpływ wyłącznie następujące czynniki:

- ewentualne różnice pomiędzy projektowaną powierzchnią lokalu a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, przy czym, wyłącznie w przypadku, gdy różnica ta będzie większa lub mniejsza o co najmniej 2 m² (dwa metry kwadratowe). Przy czym jeżeli powierzchnia lokalu będzie mniejsza od powierzchni projektowanej określonej w niniejszej Umowie, Deweloper zwróci nabywcy kwotę wyliczoną w oparciu o cenę jednostkową 1 m² (jeden metr kwadratowy) wynikającą z różnicy pomiędzy powierzchnią projektowaną określoną w umowie, a rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego. Jeżeli powierzchnia, o której mowa w zdaniu poprzednim będzie większa, Deweloperowi przysługiwać będzie prawo żądania od nabywcy dopłaty

różnicy pomiędzy powierzchnią określoną w umowie, a rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, wyliczonej w oparciu o cenę jednostkową m². Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy, z prawem do zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni kalendarzowych liczonych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni kalendarzowych od dnia otrzymania informacji od Dewelopera, zawierającej informację o zwiększeniu Ceny Sprzedaży z uwagi na powstałą różnicę pomiędzy powierzchnią lokalu określoną w umowie, a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, jednakże wyłącznie w przypadkach, gdy zmiana powierzchni lokalu będzie polegała na jej zwiększeniu o co najmniej 2 m² (dwa metry kwadratowe). Po bezskutecznym upływie terminu do wykonania prawa odstąpienia nabywca będzie zobowiązany do zapłaty różnicy - w terminie 14 (czternaście) dni kalendarzowych od upływu terminu do odstąpienia od umowy,

- w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług, w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia umowy, cena ulegnie stosownej zmianie, o czym Deweloper poinformuje pisemnie nabywcę. W przypadku, gdy zmiana stawek podatku od towarów i usług spowoduje zwiększenie Ceny Sprzedaży, nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni kalendarzowych od otrzymania zawiadomienia od Dewelopera.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

- Deweloper może odstąpić od umowy z uprawnieniem do zatrzymania zadatku zachowując pisemną formę oświadczenia:
 - a) na podstawie art. 43 ust. 7 Ustawy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Ceny Sprzedaży w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej (listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
 - b) na podstawie art. 43 ust. 8 Ustawy Deweloperskiej w przypadku niestawiennictwa nabywcy do odbioru lub podpisania Umowy Przyrzeczonej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej (listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W każdym z przypadków określonych w ust. 1 powyżej o zaistnieniu siły wyższej Nabywca winien niezwłocznie poinformować pisemnie Dewelopera, przedstawiając jednocześnie dowód zaistnienia przypadku siły wyższej.
- Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia:
 - a) jeżeli umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,
 - b) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej,
 - c) 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 w jego załącznikach,
 - d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy,
 - e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego.
- Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku nie zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie określonym w umowie. Jednak przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (sto dwadzieścia) - dniowy termin na zawarcie Umowy Przyrzeczonej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

- Nabywca ma prawo odstąpić od 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 Ustawy deweloperskiej. Uprawnienie nabywcy do odstąpienia od umowy przysługuje po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.
- Nabywca ma prawo odstąpić od umowy, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia, w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2) Ustawy Deweloperskiej, o ile takie obciążenie zostało ustanowione.
- Nabywca ma prawo odstąpić od umowy, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, jednak wyłącznie w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie.
- Nabywca ma ponadto prawo do odstąpić od umowy:
 - a) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej,
 - b) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej,
 - c) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe.
- W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia w przypadkach wskazanych w tiret dwa-siedem powyżej, o których mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
- W sytuacji wzrostu Ceny Sprzedaży z uwagi na podwyższenie przez Dewelopera Ceny Sprzedaży z powodu zmiany stawki VAT, nabywca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia powiadomienia przez Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT.
- Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Przedmiotu Umowy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku braku zgody na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej z podpisem notarialnie poświadczonym w sytuacji, o której mowa powyżej, odstąpienie nie będzie skuteczne.
- Oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od umowy będzie skuteczne z chwilą doręczenia nabywcy na adres wskazany w tej umowie pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie, z tym że w przypadku odstąpienia od tej umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy (tj. jak opisano w § 8 ust. 1 Umowy) – nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym na wykreślenie z księgi wieczystej numer WR1E/00114219/4 roszczenia o przeniesienie własności Przedmiotu Umowy. W razie niedopełnienia tego zobowiązania przez nabywcę w terminie 14 dni od dnia otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy, nabywca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia. Ponadto Deweloper może dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej do pełnej wysokości poniesionej szkody.
- W przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia przez nabywcę od umowy z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Deweloper zobowiązany jest do zwrotu wpłaconych przez nabywcę kwot w wysokości nominalnej, po potrąceniu ewentualnych przysługujących mu należności.
- Rozliczenia finansowe pomiędzy stronami w związku z rozwiązaniem lub odstąpieniem od umowy nastąpią niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni.
- Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy. Środki Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego przeznacza się na zwrot wpłat nabywcy dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy w przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1–11 Ustawy deweloperskiej i nieotrzymania przez nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3 Ustawy deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego — na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo 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:

Ponieważ Przedsięwzięcie Deweloperskie nie jest finansowane z kredytu bankowego opisana zgoda nie będzie wymagana.

Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej w biurze sprzedaży pod adresem Aleja Brucknera 25-43, 51-411 Wrocław w pokoju nr 8, od poniedziałku do piątku w godz. od 8:00 do 16:00 można zapoznać się z następującymi dokumentami:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
- pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy,
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż 2 lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej,
- projektem architektoniczno-budowlanym,
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu (*po zakończeniu budowy i uzyskaniu takiej decyzji)
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu (*po zakończeniu budowy i uzyskaniu takiego zaświadczenia)
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu (*po zakończeniu budowy, uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie / braku sprzeciwu do zgłoszenia zakończenia budowy, dokonaniu scaleń i podziałów geodezyjnych)

Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Oleśnicy.
- 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 w Oleśnicy korzysta także z następujących znaków towarowych: nie korzysta

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.