

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	NASZ HORYZONT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Numer KRS: 0000781375 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Ul. Kazimierza Odnowiciela 30, 56-500 Syców Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 9112030784	REGON, o ile taki posiada 383076319
Numer telefonu	+48 667 191 060	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@naszhoryzont.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://naszhoryzont.pl	

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	56-400 Oleśnica, Ul. Agatowa 8, 8A, 10, 10A
Data rozpoczęcia	23.12.2019 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.04.2021 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	56-400 Oleśnica, ul. Perłowa 3, 3A, 3B
Data rozpoczęcia	04.08.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.10.2023 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	56-400 Oleśnica, ul. Perłowa 5, 5A, 5B i 5C
Data rozpoczęcia	05.08.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.01.2024 r.
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 ¹	56-400 Oleśnica, ul. Agatowa , dz. nr 166 i 167 AM6, obręb ewidencyjny 0003 Rataje, jednostka ewidencyjna 021401_1, Oleśnica – miasto
Nr księgi wieczystej	KW nr WR1E/00124480/7, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	W bliskiej odległości znajdują się tereny rolnicze, budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.

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

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

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Oleśnicy Nr XXXII/195/2009 z dnia 29 kwietnia 2009 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 109 z dnia 1 lipca 2009 r. poz. 2246, działka o numerze ewidencyjnym 166 i 167 AM-6 leży na terenach oznaczonych symbolem 14.MN
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu odbudowy
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	14.MN – Podstawowa: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. Uzupełniająca: usługi (finanse, gastronomia, handel detaliczny, obsługa firm, obsługa ludności, służba zdrowia, turystyka, wypoczynek) zajmujące do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, nie wymagające uciążliwego transportu dostawczego (wielokrotnej, ponad 2 kursy w ciągu doby, obsługi transportowej i ciężkiego, ponad 3,5 tony, transportu dostawczego
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	10,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40% powierzchni działki budowlanej

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

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia 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.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe na budynek
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustala się wymóg oczyszczenia na terenach zainwestowanych wszystkich wód opadowych zanieczyszczonych substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika, 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacji z drogi publicznej klasy dojazdowej - ul. Agatowej
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia, place postojowe, parkingi, garaże, śmietniki.
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 ⁵	Przeznaczenie terenu	Tereny rolnicze, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usługowe z zakresu finansów, gastronomii, handlu detalicznego, hurtowego, obsługi firm, ludności, pojazdów, turystyki, produkcji
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak

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

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	12,5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 20m2 powierzchni usługowej / na budynek mieszkalny
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	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	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
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy

	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Inwestycje mieszkaniowe w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwał
	miejscowych planach odbudowy	Brak uchwał
	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: w latach 2020-2024 r.	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	I-478/2024, I-479/2024, I-480/2024 oraz I-481/2024 z dnia 14.11.2024 roku, wydana przez Starostę Oleśnickiego, ul. J. Słowackiego 10, 56-400 Oleśnica	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak	
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	Brak	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 30.11.2024 r. Zakończenie: 31.01.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4 budynki mieszkalne, jednorodzinne dwulokalne w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Dwa zespoły budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według PN-ISO 9836:2022-07 oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679).	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne / kredyt od współników spółki / wpłaty od klientów

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<u>Obowiązki dotyczące posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego</u> zostały określone w art. 7 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177 ze zm.), <u>zwanej dalej ustawą deweloperską</u>. Zgodnie z powoływanym przepisem: 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego. 2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego. 3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania. 4. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, zwana dalej „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonują wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określone w ustawie. <u>Zasady dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy</u> określa art. 8 ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym: 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu	

* Niepotrzebne skreślić.

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.

Kwestie **wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez bank** reguluje art. 9 ustawy deweloperskiej, który stanowi iż:

1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów.
2. 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 inną kasą.
3. Bank lub kasa informują nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.

Z kolei **skutki wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem** wynikają z art. 10 ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym:

1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.
2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy.
3. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku.
4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.

Obowiązek informacyjny wobec nabywcy reguluje art. 11 ustawy deweloperskiej, który stanowi, iż:

1. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.
2. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 1.

Art. 12 ustawy deweloperskiej reguluje **kwestie zawarcia umowy z innym bankiem oraz obowiązki dewelopera w przypadku upadłości banku lub kasy prowadzącej mieszkaniowy rachunek powierniczy** w sposób następujący:

1. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy 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) wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.

	2. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2. <u>Zasady dysponowania środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego</u> określa art. 13 ustawy deweloperskiej, z którego wynika, że Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek <u>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku</u> stanowi art. 14 ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym: 1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1. Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy w Oleśnicy, ul. Wrocławska 36, 56-400 Oleśnica, na podstawie zawartej dnia 3.12.2024 roku pomiędzy Bank Spółdzielczy w Oleśnicy, ul. Wrocławska 36, 56-400 Oleśnica, a Deweloperem Nasz Horyzont Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sycowie, ul. Kazimierza Odnowiciela 30, Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Bank Spółdzielczy w Oleśnicy, ul. Wrocławska 36, 56-400 Oleśnica, przekaże Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank Spółdzielczy w Oleśnicy, ul. Wrocławska 36, 56-400 Oleśnica, zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank weryfikatora
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Oleśnicy
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I ETAP – 25% STAN ZEROWY 28.02.2025 r. Zakup działki, dokumentacja projektowa, roboty ziemne, fundamenty, ściany fundamentowe, izolacje ścian fundamentowych, instalacje pod płytą, płyta z chudego betonu II ETAP – 25% STAN SUROWY OTWARTY 30.06.2025 r. Wykonanie ścian nośnych parteru, stropu nad parterem, schodów żelbetowych na piętro, ścian nośnych piętra, stropu nad piętem, kominów

	III ETAP 25% STAN SUROWY ZAMNIĘTY 30.08.2025 r. Wykonanie konstrukcji i pokrycia dachu, montaż stolarki okiennej, wykonanie wewnętrznej instalacji elektrycznej, wykonanie instalacji hydraulicznej IV ETAP 15% STAN WYKOŃCZENIOWY WEWNĘTRZNY 30.11.2025 r. Wykonanie wewnętrznej instalacji hydraulicznej, tynków wewnętrznych, instalacji centralnego ogrzewania, posadzek, docieplenia budynku, elewacji zewnętrznej V ETAP 10% PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NA NABYWCÓW 28.02.2026 r. Wykonanie infrastruktury zewnętrznej – przyłącza, kostki brukowej, balustrad balkonów, wykonanie ogrodzenia, równanie terenu, montaż docelowych drzwi zewnętrznych, przeniesienie na Nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<u>Stawający ustalają, że cena może ulec zmianie w dwóch przypadkach, tj.:</u> 1. konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, zleconych przez Nabywcę, a zaakceptowanych przez Dewelopera, co Strony uzgodnią w pisemnym porozumieniu; 2. w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania umowy deweloperskiej, Deweloperowi przysługuje prawo do korekty ceny jeżeli w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie; o zmianie ceny Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej ze wskazaniem kwoty do wpłaty bądź kwoty, o którą Cena została pomniejszona i zwróci ją Nabywcy w terminie dwudziestu jeden (21) dni licząc od dnia podpisania Umowy końcowej na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę. W przypadku, gdy zmiana stawki podatku VAT będzie skutkowałą podwyższeniem ceny, Nabywcy będzie przysługiwało umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie dwudziestu jeden (21) dni od dnia otrzymania od Dewelopera pisemnego zawiadomienia o podwyższeniu ceny z tej przyczyny. Prawo odstąpienia wykonuje się poprzez złożenie oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym i przesłanie go na adres Strony wskazany w niniejszej umowie.
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	<u>PRZESŁANKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB INNEJ UMOWY ZAWIERANEJ Z DEWELOPEREM:</u> Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw <u>nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</u>, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu

	informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie, to jest jeżeli w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia (art. 43 ust. 2 ustawy deweloperskiej). W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia (art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej). W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 (art. 43 ust. 4 ustawy deweloperskiej). W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia (art. 43 ust. 5 ustawy deweloperskiej). W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2
--	---

ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 (art. 43 ust. 6 ustawy deweloperskiej).

Ponadto, oprócz przypadków wskazanych w ustawie deweloperskiej, 2 przesłanki odstąpienia reguluje także umowa deweloperska, której wzór stanowi załącznik nr 2 do Prospektu deweloperskiego.

W pierwszym przypadku, zgodnie z postanowieniem § 6 ust. 3 pkt 3 umowy deweloperskiej, **Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej** w przypadku podwyższenia ceny w wyniku zmiany stawki podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy. W tych okolicznościach Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia w terminie dwudziestu jeden (21) dni od dnia otrzymania od Dewelopera pisemnego zawiadomienia o podwyższeniu ceny z tej przyczyny (§ 6 ust. 3 pkt 3 umowy deweloperskiej). Prawo odstąpienia wykonuje się poprzez złożenie oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym i przesłanie go na adres Strony wskazany w niniejszej umowie (§ 6 ust. 3 pkt 4 umowy deweloperskiej).

W drugim przypadku, zgodnie z regulacją § 6 ust. 3 pkt 5 umowy deweloperskiej, **Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej**, w sytuacji, gdy powierzchnia Lokalu określona na podstawie w inwentaryzacji powykonawczej (na podstawie obmiaru powykonawczego) będzie się różnić od projektowanej powierzchni Lokalu wskazanej w umowie deweloperskiej o więcej niż 2,00% wyliczone zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679). Zgodnie z powyższą regulacją, w takich okolicznościach Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie dwudziestu jeden (21) dni od dnia przez Nabywcę zawiadomienia o korekcie ceny Lokalu, jednak powyższe uprawnienie do odstąpienia nie przysługuje Nabywcy po podpisaniu Protokołu odbioru i wydania Lokalu. Jeśli jednak w tej sytuacji Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy cena Lokalu ulegnie odpowiedniej zmianie, a o powstałej na tej podstawie różnicy w cenie Lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed terminem odbioru Lokalu (§ 6 ust. 3 pkt 6 umowy deweloperskiej). Różnica w cenie Lokalu, o której mowa powyżej, zostanie rozliczona między Stronami do dnia odbioru Lokalu przez Nabywcę (§ 6 ust. 3 pkt 7 umowy deweloperskiej).

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy kwotę zapłaconą przez niego na poczet ceny nabycia w terminie wynikającym z zawartej z Bankiem umowy Rachunku powierniczego; Nabywcy nie będzie przysługiwać wówczas prawo do odsetek za okres uprawnionego dysponowania przez Spółkę środkami pieniężnymi Nabywcy (§ 6 ust. 3 pkt 8 umowy deweloperskiej).

Natomiast zgodnie z art. 43 ust. 7 ustawy deweloperskiej **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5**, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Ponadto **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5**, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (art. 43 ust. 8 ustawy deweloperskiej).

OBOWIĄZKI DEWELOPERA W PRZYPADKU ODSZKODOWANIA NABYWCY OD UMOWY:

	1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5. 4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 2500), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. <u>SKUTECZNOŚĆ OŚWIADCZENIA WOLI NABYWCY O Odstąpieniu od umowy:</u> Zgodnie z art. 45 ust. 1 ustawy deweloperskiej, oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 (art. 45 ust. 2 ustawy deweloperskiej).
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz 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 zobowiązaniu 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 zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji	

Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 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,
- [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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 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	Cena całkowita lokalu nr 2 wraz z ogródkiem nr 1 i miejscem postojowym MP14: 529 000 zł (słownie: pięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych)	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	74,34 m ² – lokal na poddaszu	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	7116 zł za m² brutto za lokal nr 2 wraz z prawem wyłącznego korzystania z przydomowego ogródka nr 1 i miejsca postojowego nr MP14	
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	28.02.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo 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	2
	Technologia wykonania	ELEMENTY KONSTRUKCYJNE I BUDOWLANE Fundamenty – żelbetowe, ściany fundamentowe z bloczków betonowych; Ściany nośne: murowane z pustaków ceramicznych o grubości 25 cm oraz gr. 18,8 cm Ściany działowe: murowane z bloczków z betonu komórkowego gr. 10 cm Stropy: strop żelbetowy filigran (I strop) / strop Teriva 4.0/2 (II strop); Schody wewnętrzne: żelbetowe, bez okładzin; Elewacja: elewacja w technologii lekkiej-mokrej systemowej z użyciem styropianu i tynku cienkowarstwowego silikonowego lub silikatowo-silikonowego; Kominy: systemowe Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna; Parapety zewnętrzne: granit, konglomerat, aluminium lub powlekane stalowe; Posadzka: cementowa, zatarte na gładko, zbrojone zbrojeniem rozproszonym lub siatką z izolacją pod posadzkową ze styropianem, bez okładzin; Wykończenie ścian: tynk gipsowy w klasie wykończenia kat III, bez malowania, bez okładzin (brak tynków na strychu) Wykończenie sufitów: brak tynku (lokal na parterze), tynk gipsowy w klasie wykończenia kat III, bez malowania, bez okładzin, na skosach zabudowa GK ze szpachlowaniem łączy (lokal na poddaszu), brak wykończenia

		na strychu Stolarka okienna: okna PVC trzyszybowe + rolety sterowane elektrycznie; Drzwi zewnętrzne: metalowe lub drewniane; Dodatkowe okno z roletą o rozmiarach ok. 120x90 cm Panele fotowoltaiczne o mocy 2,9-3,1 kWp
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zagospodarowanie terenu: • dojście do budynku utwardzone, wykonane z kostki brukowej • teren niezabudowany ogrodzony (brak ogrodzenia od strony drogi dojazdowej)
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	3,5 miejsca postojowego na budynek Łącznie 14 miejsc postojowych
	Dostępne media w budynku	Zasilanie obiektu z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Ogrzewanie budynków za pomocą kondensacyjnych kotłów gazowych z zamkniętą komorą spalania, zasilanie obiektów z sieci kablowej niskiego napięcia
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Agatowej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Załącznik nr 1	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń: Załącznik nr 1 Standard prac wykończeniowych: Załącznik nr 2	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 14.02.2026 r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 28.02.2026 r.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Brak	

Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
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

.....

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 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji 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).
4. Standard wykończenia