

Inwestycja

NOVINY

PUR POL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Wrocławska 83,

56-416 Twardogóra

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia
prospektu : 30.09.2024 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Załącznik nr 7

do Aktu Notarialnego - Umowy Deweloperskiej



PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

obejmującego budowę dwudziestu jeden budynków jednorodzinnych wolnostojących, oznaczonych na projekcie zagospodarowania działki nr od 1 do 21 oraz czternastu budynków garażowych wolnostojących, oznaczonych symbolem G1, G3, G5, G6, G7, G8, G10, G12, G13, G14, G17, G18, G19 i G20 wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 1/4 , 1/5 , 1/6 , 1/7 , 1/8 , 1/9 , 1/10 oraz drogi wewnętrznej, na działce nr 1/11, w obrębie Nowiny, gmina Kobierzyce

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PUR-POL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS : 0000463641, NIP: 9151790921, REGON: 022133712	
Adres	ul. Wrocławska 83, 56-416 Twardogóra	
Numer NIP i REGON	NIP: 915-179-09-21	REGON: 022133712
Numer telefonu	791 443 345	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@noviny.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	www.noviny.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	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	nie dotyczy
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko firmie PUR POL Sp. z o.o. nie prowadzi się, ani nie prowadzono takiego postępowania
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	1/4 , 1/5 , 1/6 , 1/7 , 1/8 , 1/9 , 1/10 , 1/11 , obręb Nowiny, gmina Kobierzyce
Nr księgi wieczystej	WR1K/00428685/1 - działki 1/4 -1/10 WR1K/00428683/7 - działka 1/11
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
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	Na terenie inwestycji, jak i w jej otoczeniu nie występują obiekty istniejące, które mogłyby stanowić zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i mieszkańców. Obowiązujący plan miejscowy nie stawia ponadnormatywnych wymagań w zakresie ochrony przed hałasem. W pobliżu inwestycji nie występują obiekty i działalności mogące być źródłem drgań, sama inwestycja również nie spowoduje niekorzystnych zmian w tym zakresie. Na wschód od działki we wsi Nowiny planowana jest budowa drogi ekspresowej S8. Szczegółowa wizualizacja dostępna pod adresem: https://youtu.be/BMgXzSQtlrl

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	Nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Plan dostępny pod adresem: https://serwis.wrosip.pl/imap/?loca%20le=pl&&gui=classic&sessionID=222707 Dokument uchwały: UCHWAŁA NR XXXVIII/725/2022 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 28 kwietnia 2022 r.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1MN
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,8
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%.

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

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

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Warunki są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce. Strona 3 paragraf 6
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren nie jest położony na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Warunki są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce. Strona 4 paragraf 7
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak danych
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Warunki są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce. Strona 6 paragraf 11
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Warunki są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce. Strona 6 paragraf 11
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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MM, 2MN, 3MN - Tereny rolnicze - Tereny dróg publicznych 1KDW, 2KDW, 1KDD, 1KDL - Usługi publiczne - 1UP - Tereny dróg wewnętrznych
	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,0
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m.

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu"

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 15%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal 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	W związku z pełnym pokryciem obszaru Gminy Kobierzyce miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - organy urzędów informacji publicznej nie prowadzą postępowań w trybie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Brak informacji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Gabaryty są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce. Strona 6 paragraf 13
	forma architektoniczna	Brak danych
	usytuowanie linii zabudowy	Linie zabudowy są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce. Strona 6 paragraf 13
	intensywność wykorzystania terenu	powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Warunki są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce Strona 3 paragraf 6
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren nie jest położony na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Warunki są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce. Strona 4 paragraf 7
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak danych
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Warunki są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce. Strona 6 paragraf 11

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Warunki są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce. Strona 6 paragraf 11
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Warunki są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce
	nadziemna intensywność zabudowy	Warunki są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce
	wysokość zabudowy	Warunki są zawarte w uchwale nr XXII/496/2020 Rady Gminy Kobierzyce
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶ Zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Budowa drogi ekspresowej S8, opis inwestycji znajduje się pod adresem https://s8-wroclaw-kobierzyce.gddkia.gov.pl/o-inwestycji/
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dotyczy

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 pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	DECYZJA NR 648/2023 z dnia 17 kwietnia 2023 roku wydana z upoważnienia Starosty Powiatu Wrocławskiego. Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 5 maja 2023 roku.	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy			
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	14.02.2024 roku - rozpoczęcie prac budowlanych 28.02.2026 roku - planowany termin zakończenia prac budowlanych			
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	21 przedsięwzięcie / 4 zadanie		
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	4,4 m - między budynkami mieszkalnymi 0,8 m - między garażami Umieszczenie budynków w strefie działki nr 1/5 i 1/6		
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wszystkie powierzchnie zostały obliczone na podstawie wymogów zawartych w § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz na podstawie PN-ISO 9836:2022-07			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Deweloper planuje, że przedsięwzięcie będzie w 100% finansowane ze środków własnych		
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy		
Środki ochrony nabywców	Otwarty 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	Deweloper oświadcza, że w celu zapewnienia Nabywcy ochrony na potrzeby realizacji Zadania Inwestycyjnego, na podstawie Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej: „Umowa Rachunku”), której kopia stanowi Załącznik nr 8 do umowy, utworzony został otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Kobierzycach adres: 55-040 Kobierzyce, ul. Spółdzielcza 5 (dalej: „Bank”), przeznaczony wyłącznie do gromadzenia środków pieniężnych pochodzących z wpłat dokonanych przez Nabywców Przedmiotów Umowy, które wybudowane będą w ramach Zadania Inwestycyjnego. Zgodnie z Umową rachunku, Deweloper nadaje Nabywcy indywidualny rachunek wirtualny („Konto Techniczne Nabywcy”), na którym Bank będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty Nabywcy, a Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi całą Cenę przelewem na ten rachunek zgodnie z Harmonogramie Płatności, stanowiącym Załącznik Nr 9 do umowy deweloperskiej. Za dzień dokonania zapłaty Strony uznają dzień uznania środków pieniężnych na Rachunku Wirtualnym Nabywcy. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na tym rachunku określają postanowienia od § 3 do § 9 Umowy rachunku.			

	Wypłata środków z rachunku będzie następować po odbiorach przez Bank kolejnych etapów zgodnie z harmonogramem Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie powyższych rachunków obciążają Dewelopera Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, zgodnie z art. 9 – art. 12 Ustawy. <u>Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny</u> W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi Deweloper W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej <u>na podstawie art. 43 Ustawy</u> 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 oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, Strony przedstawią zgodne oświadczenia 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, o których mowa powyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy Kobierzyce z siedzibą przy ul. Spółdzielczej 5, 55-040 Kobierzyce
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do umowy deweloperskiej
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie przewidziano waloryzacji ceny
WARUNKI ODSZKODOWANIA 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

1. Nabywca ma prawo odstąpić od tej umowy:

- 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
 - 2) jeżeli informacje zawarte w tej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy 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 w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy,
 - 5) jeżeli Prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Działki wraz z Budynkiem i Garażem w terminie określonym w umowie deweloperskiej,
 - 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo – kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,
 - 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) Ustawy,
 - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,
 - 13) w przypadku zaistnienia sytuacji zwiększenia powierzchni Budynku o ponad 2% powodującą zmianę ceny i wystąpienia Dewelopera do Nabywcy o dopłatę ceny (chyba, że wprowadzono zmiany aranżacyjne), Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania od Dewelopera do uiszczenia kwoty dopłaty, z prawem do zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości, nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni liczonych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Po bezskutecznym upływie terminu do wykonania prawa odstąpienia, Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty różnicy w terminie 14 (czternastu) dni,
 - 14) w przypadku, gdy zmiana stawek podatku VAT spowoduje zwiększenie ceny sprzedaży przedmiotu umowy, Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania zawiadomienia od Dewelopera, z prawem do zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości, nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni liczonych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Jeżeli w wyżej wymienionym terminie Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, to wówczas będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT, nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od otrzymania zawiadomienia.
- W przypadkach, o których mowa w pkt 1) – 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od tej umowy wyłącznie w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
- W przypadku, o którym mowa w pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi

120-dniowy termin na przeniesienie własności prawa własności Działki wraz z Budynkiem i Garażem, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 7) Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 8) Nabywca ma prawo odstąpienia od tej umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 9) Nabywca ma prawo odstąpienia od tej umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

2. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

3. Deweloper może odstąpić od tej umowy, jeżeli:

1) Nabywca nie spełnił świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości wynikającej z tej umowy i mimo pisemnego wezwania przez Dewelopera do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania nie spełnił tych świadczeń, chyba że niespełnienie świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,

2) Nabywca nie stawił się do odbioru przedmiotu umowy lub do zawarcia aktu notarialnego umowy przeniesienia własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

4. Wszystkie prawa odstąpienia opisane w niniejszym paragrafie mogą zostać wykonane najpóźniej do dnia **30 grudnia 2026 roku**, z zastrzeżeniem szczególnych terminów przewidzianych w niniejszej umowie.

5. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) 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 deweloperskiej. W terminie 30 (trzydziestu) 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, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6) Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy, w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron na podstawie art. 43 Ustawy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) po otrzymaniu zgodnego oświadczenia woli stron o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na

mieszkaniowym rachunku powierniczym oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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; **NIE DOTYCZY**

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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. **NIE DOTYCZY**

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,
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 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; **NIE DOTYCZY**
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; **NIE DOTYCZY**
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; **NIE DOTYCZY**
- 9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, **NIE DOTYCZY**

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 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. **NIE DOTYCZY**

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Kobierzycach, 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 ...).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Kobierzycach
- 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 Kobierzycach korzysta także z następujących znaków towarowych: **NIE DOTYCZY**

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.