

**PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
OPO REZYDENCJE
Etap II – Zadanie Inwestycyjne nr 2
(budynki 2, 3, 4, 5, 6, 7)**



Data sporządzenia prospektu: **01.10. 2024 r.**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	Park Oporów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000895904	
Adres	Aleja Aleksandra Brucknera 25-43 51-411 Wrocław	
Nr NIP i REGON	(NIP) 895 222 99 26	(REGON) 388723663
Nr telefonu	+48 885-855-036	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@oporezydencje.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.oporezydencje.pl	



R E Z Y D E N C J E

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIA DEWELOPERA	
Spółka Park Oporów Sp. z o.o. zawiązana została w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego w etapach - projektu budowy domów jednorodzinnych wolnostojących, w tym dwulokalowych, na zakupionych w 2021 roku przez spółkę gruntach, które położone są we Wrocławiu, przy ul. Jutrzenki. Na dzień sporządzenia prospektu Park Oporów Sp. z o.o. nie ukończyła przedsięwzięć deweloperskich. Jednocześnie Deweloper wskazuje poniżej projekty deweloperskie ukończone przez podmioty powiązane osobowo oraz kapitałowo z Deweloperem, a więc <i>Park Wojszyce Sp. z o.o. Sp. K.</i>, <i>Park Wojszyce Sp. z o.o.</i>	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Gmina miasto Wrocław, obręb Wojszyce, ul Iwaszkiewicza 88, 90, 92, 94, 96, 98. 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, budowa 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną
Data rozpoczęcia	19.03.2020
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	24.06.2022
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Gmina miasto Wrocław, obręb Wojszyce, ul Iwaszkiewicza 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, budowa 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną
Data rozpoczęcia	30.09.2020
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	09.12.2022
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE	
Adres	Gmina miasto Wrocław, obręb Wojszyce, ul Iwaszkiewicza 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, budowa 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku jednorodzinnego wolnostojącego wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną



R E Z Y D E N C J E

Data rozpoczęcia	27.07.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	08.11.2022
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

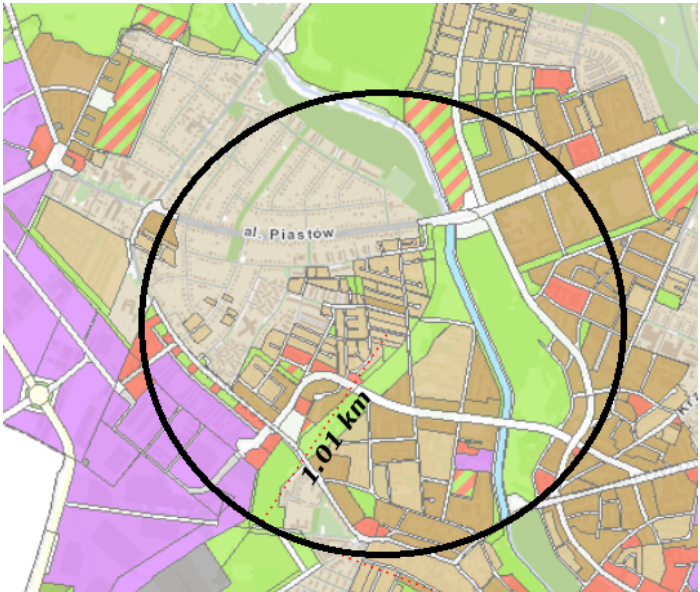
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Adres : Gmina miasto Wrocław, obręb Oporów, arkusz mapy 25, ul. Jutrzenki oraz Ewy i Karola Maleczyńskich Nr działek ewidencyjnych: 27/7, 27/11, 27/12, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16,
Numer księgi wieczystej	Księga wieczysta nr WR1K/00093607/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej	Brak obciążeń
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Od strony południowo-wschodniej: napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XII/264/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 13 września 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Jutrzenki w obrębie Oporów we Wrocławiu
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	5MN, 6MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 4KDW: droga wewnętrzna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak określenia w MPZP
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak określenia w MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Udział obszaru zabudowanego w stosunku do powierzchni terenu nie może być większy niż 50 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	Liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może być większa niż trzy, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza

Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej OW, tożsamą z granicami obszaru objętego planem. Zakres ochrony obejmuje znajdujące się w niej zabytki archeologiczne.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd dopuszcza się z terenu 4KDW i ulicy (drogi publicznej) Maleczyńskich oraz Jutrzenki

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej: 1) obowiązuje sytuowanie infrastruktury technicznej na terenach, których przeznaczeniem podstawowym są ulice, place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, pieszo-rowerowe z zastrzeżeniem pkt. 2; 2) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej na terenach niewymienionych w pkt 1, wyłącznie w przypadku, gdy ich prowadzenie na terenach, o których mowa pkt. 1, jest sprzeczne z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej. W zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne
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 ogólnodostępnej zieleni urządzonej / zieleńce, - Tereny zieleni - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i szeregowym; - tereny zieleni urządzonej, na których wprowadza się zakaz zabudowy, - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - Komunikacja publiczna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak określenia w MPZP

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak określenia w MPZP
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Udział obszaru zabudowanego w stosunku do powierzchni terenu nie może być większy niż 50 %
Maksymalna wysokość zabudowy	Max 4 kondygnacje mieszkalne w przypadku zabudowy wielorodzinnej (w tym czwarte jako poddasze)
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30%
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże, b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, c) dla gastronomii - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, d) dla biur - 3 miejsca postojowe na 100 m² 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 brązowy: zabudowa wielorodzinna - kolor zielony: tereny zielone - kolor czerwony: obszary usługowe - kolor fioletowy: obszary przemysłowe 

Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i powyższymi wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia
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



R E Z Y D E N C J E

	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*

**NUMER POZWOLENIA NA BUDOWĘ ORAZ NAZWA ORGANU, KTÓRY JE
WYDAŁ**

Spółka uzyskała, wydane przez Prezydenta Wrocławia decyzje o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego i udzielające pozwolenia na budowę numer 2325/2022 z dnia 17.10.2022 roku oraz numer 2326/2022 z dnia 17.10.2022 r., które zgodnie z zaświadczeniem nr 10419/2022 oraz zaświadczeniem nr 10462/2022 z dnia 26.10.2022 r. są decyzjami ostatecznymi i prawomocnymi. W/w decyzje obejmują realizację czternastu budynków jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, w tym budynków dwulokalowych, wraz z niezbędną infrastrukturą, drogą wewnętrzną i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Jutrzenki we Wrocławiu. Następnie, w drodze decyzji numer 2082/2023 z dnia 16 października 2023 roku, zmieniono przywołaną ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia 2325/2022 z dnia 17.10.2022 roku w części dotyczącej projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie projektowanych zmian obejmujących: (i) w projekcie zagospodarowania terenu zmiana wynika z zastąpienia jednego budynku typu T-3 budynkiem typu T-4, (ii) w projekcie architektoniczno-budowlanym zmiana wynika z zastąpienia jednego budynku typu T-3 budynkiem typu T-4. Następnie, w drodze decyzji numer 1380/2024 z dnia 10 lipca 2024 roku, zmieniono przywołaną ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia 2325/2022 z dnia 17.10.2022 roku w części dotyczącej budowy drogi wewnętrznej, rozszerzając przedsięwzięcie o budowę wewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej.

**a) PLANOWANY TERMIN ROZPOCZĘCIA I ZAKOŃCZENIA ROBÓT
BUDOWLANYCH**

Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło 15.03.2023 roku. Termin ich zakończenia planowany jest:

- na dzień 31.07.2025 (budynki oznaczone na projekcie zagospodarowania terenu numerami 8, 10, 11, 12, 13, 14, a więc Etap I Przedsięwzięcia Deweloperskiego, będący Zadaniem Inwestycyjnym numer 1);
- na dzień 31.08.2025 roku (budynki oznaczone na projekcie zagospodarowania terenu numerami 2, 3, 4, 5, 6, 7, a więc Etap II Przedsięwzięcia Deweloperskiego, będący Zadaniem Inwestycyjnym numer 2);
- na dzień 31.08.2025 roku (budynki oznaczone na projekcie zagospodarowania terenu numerami 1 i 9, a więc Etap III Przedsięwzięcia Deweloperskiego, będący Zadaniem Inwestycyjnym numer 3).

Deweloper oświadcza, iż zgodnie z treścią Zaświadczeniami nr 296/2025 i 297/2025 z dnia 16.07.2025 r. o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu poinformował, że zawiadomienia Dewelopera złożone w dniu 18.06.2025 r. o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania Przedsięwzięć Deweloperskich opisanych w §1 ust. 6 niniejszej Umowy, przyjęte zostało bez sprzeciwu.

b) OPIS ZADANIA INWESTYCYJNEGO Nr 2

- **LICZBA BUDYNKÓW**

Zadanie Inwestycyjne numer 2 obejmuje realizację domów jednorodzinnych dwulokalowych o numeracji projektowej 2, 3, 4, 5, 6, 7. Są to domy typu 1 (T1) i typu 2 (T2) zgodnie z typologią wskazaną w dokumentacji projektowej. W każdym z domów zostaną wyodrębnione po dwa lokale mieszkalne.

- **ROZMIESZCZENIE ICH NA NIERUCHOMOŚCI (MINIMALNY ODSTĘP POMIĘDZY BUDYNKAMI)**

Załącznik numer 3 do prospektu informacyjnego prezentuje rozmieszczenie budynków realizowanych w zakresie Zadania Inwestycyjnego numer 2 wraz z ich usytuowaniem w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Minimalny odstęp pomiędzy budynkami wynosi 3,30 metra.

c) SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI LOKALU MIESZKALNEGO

Powierzchnia użytkowa Lokalu zostanie ustalona według normy PN-ISO 9836:2015 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).

d) ZAMIERZONY SPOSÓB I PROCENTOWY UDZIAŁ ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA ZADANIA INWESTYCYJNEGO nr 2

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 prac. Dlatego wraz z zawieraniem nowych umów deweloperskich i kolejnymi wpłatami klientów, udział tych źródeł finansowania będzie rósł i docelowo osiągnie prawie 100%.

e) ŚRODKI OCHRONY NABYWÓW

Realizacja Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym Zadania Inwestycyjnego numer 2, 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%.

f) GŁÓWNE ZASADY FUNKCJONOWANIA WYBRANEGO RODZAJU ZABEZPIECZENIA ŚRODKÓW NABYWCY



R E Z Y D E N C J E

- Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramach, 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 przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych Deweloperowi.
- Warunki zwrotu środków: w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym przez Nabywcę, 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 z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 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.
- W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawiają 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.

g) NAZWA INSTYTUCJI ZAPEWNIAJĄCEJ BEZPIECZEŃSTWO ŚRODKÓW NABYWCY

Bank Spółdzielczy w Oleśnicy

h) HARMONOGRAM ZADANIA INWESTYCYJNEGO – Zadanie Inwestycyjne nr 2

Etap prac	Termin zakończenia	Koszt realizacji etapu	Zakres prac w etapie
			Działka budowlana



R E Z Y D E N C J E

Etap prac 1: Fundamenty	30.11.2023	25%	Przygotowanie placu budowy
			Fundamenty : wykopy, ławy fundamentowe, ściany fundamentowe
Etap prac 2: Stan zero, konstrukcja parteru	31.01.2024	19%	Stan zero : Izolacje, zasypki, instalacje podposadzkowe, podkłady betonowe pod posadzki na parterze
			Ściany parteru i strop nad parterem
Etap prac 3: Konstrukcja piętra, konstrukcja attyk na dachu	31.03.2024	10%	Schody żelbetowe, ściany piętra i strop nad piętrem, konstrukcja attyk
Etap prac 4: Stan surowy zamknięty, wstępne pokrycie dachu	30.06.2024	13%	Stolarka okienna aluminiowa
			Ścianki działowe
			Ocieplenie i pokrycie dachów warstwą papy podkładowej
Etap prac 5: Instalacje elektryczne, instalacje wod-kan i wykończenie wstępne wewnątrz budynków	31.10.2024	10%	Instalacja elektryczna bez odgromu, wlv i osprzętu
			Tynki wewnętrzne
			Instalacje sanitarne wod-kan i c.o., bez montażu pomp ciepła
			Posadzki - jastrychy
Etap prac 6: Roboty wykończeniowe cd., elewacje, sieci i przyłącza wod-kan	31.12.2024	13%	Drzwi wejściowe i bramy garażowe
			Elewacje bez balustrad, wypraw cokołów i elementów elewacji wentylowanej
			Pokrycie wierzchnie dachów wraz z obróbkami i wyłazami dachowymi
			Sieci i przyłącza wod-kan
Etap prac 7: Wykończenie końcowe, montaż urządzeń, zagospodarowanie terenu	31.08.2025	10%	Osprzęt elektryczny, wlv, instalacja odgromowa
			Montaż pomp ciepła
			Instalacja wentylacji z montażem rekuperatorów
			Roboty wykończeniowe na elewacjach: balustrady, okładziny cokołów, elementy wentylowane
			Zagospodarowanie terenu - w tym drogi, wjazdy, dojścia, ogrodzenia



R E Z Y D E N C J E

		Brak sprzeciwu do zgłoszenia zakończenia budowy, bądź decyzja o pozwoleniu na użytkowanie
--	--	---

i) DOPUSZCZANIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKRESLENIE ZASAD WALORYZACJI

Na ostateczną cenę sprzedaży będą miały wpływ wyłącznie następujące czynniki:

- Ewentualne różnice pomiędzy powierzchnią Lokalu określoną w umowie a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego wyłącznie w przypadku, gdy różnica ta będzie większa lub mniejsza o co najmniej 2% w odniesieniu do Lokalu. Przy czym, jeżeli powierzchnia Lokalu będzie mniejsza od powierzchni określonej w umowie, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wyliczoną w oparciu o cenę jednostkową 1 m² (jeden metr kwadratowy) wynikającą z różnicy pomiędzy powierzchnią 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 90 (dziewięćdziesiąt) 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%). Po bezskutecznym upływie terminu do wykonania prawa odstąpienia Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty różnicy, a Deweloper do zwrotu 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 przedmiotu umowy, Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni kalendarzowych od otrzymania zawiadomienia od Dewelopera z prawem do zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości w terminie 90 (dziewięćdziesiąt) dni kalendarzowych liczonych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Jeżeli w w/w terminie Nabywca nie złoży skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, to wówczas będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług, w terminie 30 (trzydzieści) dni kalendarzowych od otrzymania zawiadomienia.

WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

1. Deweloper może odstąpić od Umowy, w terminie do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej, z uprawnieniem do zatrzymania zadatku zachowując pisemną formę oświadczenia, w przypadku:



R E Z Y D E N C J E

a) opóźnienia w zapłacie i/ lub niepełnej zapłaty którejkolwiek z rat wymienionych w § 5 ust. 2, przy czym Deweloper wyznaczy pisemnie Nabywcy dodatkowy 30 dniowy termin na uiszczenie zaległych kwot.

b) gdy Nabywca nie stawi się na wyznaczony termin odbioru Budynku Jednorodzinnego lub bezzasadnie odmówi odbioru, a także gdy Nabywca nie stawi się na podpisanie aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania Nabywcy przez Dewelopera w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni.

2. Prawo odstąpienia wskazane w ust. 1 niniejszego paragrafu nie może być wykonane jeżeli opóźnienie Nabywcy było wynikiem siły wyższej.

3. Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy z uprawnieniem do naliczenia kary umownej w wysokości 2% ceny netto, określonej w § 5 ust. 1 w przypadku niestawienia się przez Nabywcę w terminie podpisania Umowy Przrzeczonej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 6 miesięcy licząc od dnia, w którym powinna zostać zawarta Umowa Przrzeczona.

4. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy **w terminie 30 dni** od dnia jej zawarcia:

- a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy, z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym
 - c) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 - d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
 - e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
5. Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nie przeniesienia na Niego przez Dewelopera praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy. Przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy na tej podstawie Nabywca wyznaczy deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a dopiero a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje w tym przypadku roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
6. Nabywca ma ponadto prawo do odstąpienia od niniejszej 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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Nabywca ma prawo odstąpienia w tym przypadku od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.



R E Z Y D E N C J E

7. 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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
8. W przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.
9. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:
 - a) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - b) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - c) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
10. 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 z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jedynie jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
12. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, z uwagi na zaistnienie okoliczności opisanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do wyrażenia zgody w jego imieniu na wykreślenie roszczenia wpisanego na jego rzecz w **dziale III księgi wieczystej numer WR1K/00093607/3**.

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 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:



R E Z Y D E N C J E

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:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 2) 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,
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 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 2 lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b)- realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej,
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym,
- 6) 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)
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu (*po zakończeniu budowy i uzyskaniu takiego zaświadczenia)
- 8) 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,



R E Z Y D E N C J E

- 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 posiada

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.