

Załącznik nr 5

Stan na dzień sporządzenia prospektu
informacyjnego

07.07.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA		
DANE DEWELOPERA		
Deweloper	TYNIEC 2 JM- INVESTMENTS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA NR KRS: 0001044427	
Adres	Adres siedziby: ul. Rumiankowa 48 54 – 512 Wrocław Adres biura sprzedaży: ul. Tęczowa 68/2A 53-603 Wrocław	
Numer NIP i REGON	8943214463	525698669
Numer telefonu	733 – 700 – 089	
Adres poczty elektronicznej	biuro@jminvestments.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.novaville.pl	

II DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Wrocław, ul. Starobielawska 15,15a,15b,15c (w ramach JM-Investmentsspółka z o.o. spółka komandytowa)
Data rozpoczęcia	25. 10. 2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.12.2023 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Tyniec Mały, ul. Świdnicka 19,19A, 19B nr działek 8/31, 8/32, 8/33,8/34 (powstałych po podziale działki nr 8/21), obręb Tyniec Mały, Gmina Kobierzyce
Data rozpoczęcia	30.11.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.12.2025 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie dotyczy
---	-------------

III INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Tyniec Mały, ul. Domasławska 30, działka nr 76/2, obręb 0025 Tyniec Mały	
Numer księgi wieczystej	WR1K/00088348/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak	
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	cmentarz komunalny; droga ekspresowa S8 – 1 km	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Rady Gminy Kobierzyce nr IV/40/2024 z dnia 23 sierpnia 2024 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 29 sierpnia 2024 r. poz. 4399 oraz na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r.

		poz. 1130 ze zm.) [*]
--	--	---------------------------------

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.

	Miejscowy plan rewitalizacji	Działka nie jest objęta planem rewitalizacji
	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	Przeznaczenie podstawowe 55MNW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca Przeznaczenie uzupełniające: Usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji Zieleń urządzone Drogi wewnętrzne Infrastruktura techniczna
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej; Intensywność zabudowy: a) minimalna – 0 b) maksymalna – 0,8
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla budynków W granicach strefy B ochrony konserwatorskiej 10 m przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące 7m Poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej 12m przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące 7m Dla budowli wiaty, altany 5m

		pozostałe 15 m z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6*
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalnie 35% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych: a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia: 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z hotelami robotniczymi demontażem pojazdów, recyklingiem, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, obsługą i naprawami mechanicznymi blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych 4) ograniczenie określone w pkt 2 i 3 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej 5) obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową 6) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami MNW jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*

--	--	--

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 ujścia 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.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wyznacza się granicę strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu (w obszarze wsi o metryce średniowiecznej) w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Działka nr 76/2 obręb Tyniec Mały w obszarze określonym na rysunku planu miejscowego leży w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza do 150 m. Obszar objęty planem znajduje się w części wskazanej na rysunku planu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 Prochowice Środa Śląska dla którego obowiązują przepisy odrębne

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia: Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zgodnie z przepisami odrębnymi Dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych Sytuowanie i/lub wydzielane nowe drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 7m dla dróg wewnętrznych które zapewniają obsługę komunikacyjną do maksymalnie 6 działek budowlanych lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych 10 m dla dróg wewnętrznych które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych 12m dla dróg wewnętrznych których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych, w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m, w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. trójkątów widoczności o wymiarach min. 5m na 5m, minimalna szerokość pasa ruchu dla dróg z dwoma pasami ruchu 3,0m dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu 4,0m drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min 1,5m obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek
--	--	---

		rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i dróg dojazdowych do gruntów rolnych z zachowaniem przepisów odrębnych
--	--	--

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia: Dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi Dopuszcza się modernizację przebudowę rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi Dopuszcza się wydzielenie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z

		dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych w rozdzielczej sieci wodociągowej z indywidualnych ujęć z zastrzeżeniem pkt. 2 ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę z wyłączeniem terenów 1IW,2IW,3IW,1 US-UK, 2US-UK,3 US-UK, 6 US-UK, 1UE-US, 1UB-UA, 1 UZ, nie dopuszcza się realizacji ujęć wodociągowych na terenach lub ich częściach położonych w strefie 150m ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza zgodnie z rysunkiem planu, w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie odprowadzenia wód odpadowych i roztopowych ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód odpadowych i roztopowych w miejscu opadu w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, określa się zasady lokalizacji urządzeń
--	--	--

		wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy do 500 kW z zastrzeżeniem pkt. 2, w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji biogazowni w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego niezależnie od ich mocy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, dodatkowo na terenach oznaczonych symbolami 1U,4U, 9U,12U dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni słonecznych) w procesie przetwarzania energii promieniowania słonecznego o mocy powyżej 500 kw zgodnie z przepisami odrębnymi
--	--	--

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	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym – przeznaczenie podstawowe, zabudowa usługowa – przeznaczenie uzupełniające.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy: a) minimalna – 0 b) maksymalna – 0,8
	Maksymalna wysokość zabudowy	Budynki jednorodzinne i usługowe max 12m Budynki gospodarcze i garaże max 7m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalnie 35% powierzchni działki budowlanej
	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	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 od rębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy

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

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	miejscowych planach odbudowy	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	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	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwno- powodziowych	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu

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 zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
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 wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego nr 1783/2022 z dnia 20.06.2022 r. r.; Decyzja wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego nr 740/2023 z dnia 05.05.2023 r., które to decyzje zostały przeniesione na Dewelopera na podstawie ostatecznej decyzji nr 1839/2023 wydanej przez Starostę Powiatu Wrocławskiego w dniu 13.10.2023 r. która to decyzja postanowieniem nr 1850/2023 z dnia 24.11.2023r. została sprostowana z urzędu	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	06.07.2026 r.	
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	ROZPOCZĘCIE 22.12.2023 r. ZAKOŃCZENIE 02.06.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 (DWA)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa jednorodzinna dwulokalowa (min. odstęp 8 m)

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2015	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 60 % Wpłaty Klientów na otwarty rachunek powierniczy - 40%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty 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	Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Oleśnicy Oddział w Siechnicach	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram związany z realizacją inwestycji I etap - zakończenie do 30.03.2024 r. II etap - zakończenie do 15.06.2024 r. III etap - zakończenie do 30.07.2024 r. IV etap - zakończenie do 31.07.2025 r. V etap - zakończenie do 31.03.2026 r. VI etap - zakończenie do 30.04.2026 r	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	CENY NIE PODLEGAJĄ WALORYZACJI- zmiana ceny jest możliwa w przypadku zmiany stawki podatku VAT oraz różnic w powierzchni użytkowej lokalu/budynku.	

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

⁷ Zgodnie z art. 49 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) 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. 49 ust. 8 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 Gwarancyjny	1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadkach określonych w art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, tj.: 2. jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej, 3. jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, 4. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 5. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, 6. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 7. w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy, 8. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, 9. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy deweloperskiej, 10. w przypadku nie wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej (poinformowanie Nabywcy o zawarciu umowy rachunku powierniczego z innym bankiem), w terminie określonym w tym przepisie, 11. w przypadku nie usunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach
--	--

	określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej, 12. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej, 13. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. - Prawo upadłościowe. 14. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku zmiany Ceny Brutto wskutek wzrostu stawki podatku VAT lub różnicy w powierzchni Lokalu po obmiarze powykonawczym przekraczającej 2% - w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o zmianie Ceny Brutto. Deweloper zwróci wówczas Nabywcy otrzymane środki pieniężne na poczet Ceny Brutto za Lokal, w tym Zadek w wysokości nominalnej. 15. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a)-e), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Deweloper zwróci wówczas Nabywcy otrzymane środki pieniężne na poczet Ceny Brutto za Lokal, w tym Zadek w wysokości nominalnej. 16. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Deweloper zwróci wówczas Nabywcy otrzymane środki pieniężne na poczet Ceny Brutto za Lokal, w tym Zadek w podwójnej wysokości. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 17. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków na rzecz Nabywcy zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej. Deweloper zwróci wówczas Nabywcy otrzymane środki pieniężne na poczet Ceny Brutto za Lokal, w tym Zadek w podwójnej wysokości. 18. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. h), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. Deweloper zwróci wówczas Nabywcy otrzymane
--	---

	środki pieniężne na poczet Ceny Brutto za Lokal, w tym Zadek w podwójnej wysokości. 19. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej. Deweloper zwróci wówczas Nabywcy otrzymane środki pieniężne na poczet Ceny Brutto za Lokal, w tym Zadek w podwójnej wysokości. 20. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę zgodnie z ust. 1 lit. j) – k) powyżej Deweloper zwróci Nabywcy otrzymane środki pieniężne na poczet Ceny Brutto za Lokal, w tym Zadek w podwójnej wysokości. 21. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę zgodnie z ust. 1 lit. l) powyżej Nabywcy przysługuje zwrot wpłaconych środków pieniężnych na poczet Ceny Brutto za Lokal, w tym Zadek w wysokości nominalnej. 22. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadkach określonych w art. 34 ust. 7 i 8 Ustawy, tj. w razie: 23. 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, 24. niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przenoszącej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 25. Deweloper zwróci wówczas Nabywcy otrzymane środki pieniężne na poczet Ceny Brutto za Lokal, po potrąceniu z tych środków kwoty Zadatku w wysokości określonej w Umowie. 26. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu i jest złożone w formie pisemnej
--	---

	z podpisami notarialnie poświadczonymi. 27. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi - w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od Umowy przez Dewelopera. 28. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron bądź rozwiązania Umowy zwrot środków na rzecz Nabywcy następuje w sposób następujący: 29. Deweloper zwraca Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego – niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od Umowy / rozwiązania Umowy, 30. Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości - niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy/ o rozwiązaniu Umowy, przy czym warunkiem wypłaty środków pieniężnych z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego na rzecz Nabywcy jest przedłożenie w Banku oświadczenia o odstąpieniu od Umowy ze zgodą na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń Nabywcy z tytułu zawartej Umowy lub aktu notarialnego zawierającego zgodne oświadczenie stron o rozwiązaniu Umowy wraz ze zgodnym oświadczeniem stron o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.
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 Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, deweloper zapewnia możliwość zapoznania się z następującymi dokumentami, w lokalu przedsiębiorstwa przy ul. Tęczowej 68/2a 53-603 we Wrocławiu:

- 1) prospektem informacyjnym wraz z załącznikami (wzór umowy deweloperskiej, rzuty lokalu),
- 2) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 3) 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;
- 4) kopią pozwolenia na budowę;
- 5) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej;
- 6) projektem architektoniczno-budowlanym;

W przypadku zmiany informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w załączniku, informację o zmianie doręcza się w formie, w jakiej został doręczony prospekt informacyjny wraz z załącznikami, w postaci:

- 1) aneksu do prospektu informacyjnego lub zmiany załącznika, w którym określone są aktualne informacje, albo
- 2) nowego prospektu informacyjnego lub nowego załącznika, w którym zmiana wskazana jest w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie.

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Oleśnicy,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Oleśnicy korzysta także ze 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 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA		
Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	{Wartość umowy brutto(Wartość Umowy)} zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	{Powierzchnia } m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	{Cena za m2} zł	
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	{Umowa: Termin Zawarcia Umowy Przenoszącej} 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	3 kondygnacje
	Technologia wykonania	Tradycyjne ściany murowane, fragmenty ścian żelbetowe, stropy żelbetowe: teriva/ monolityczny.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	stan deweloperski: rozplantowana ziemia, bruk, ogrodzone miejsce na odpady, dojazd do budynków utwardzony kostką, parking naziemny.
	Liczba lokali w budynku	2 (dwa)
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	8 – garaż w bryle budynku, garaż w pomieszczeniu przynależnym, miejsca postojowe naziemne
	Dostępne media w budynku	woda, kanalizacja, prąd, internet
	Dostęp do drogi publicznej	tak – dojazd do budynków utwardzony kostką – zjazd z drogi głównej

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, zostało wskazane w „Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.” i „Standardzie wykończenia”, stanowiących Załączniki do wzoru Umowy deweloperskiej.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	{Umowa: Termin Zawarcia Umowy Przenoszącej}r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nie dotyczy
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. Wykaz decyzji w sprawie pozwolenia na rozbiórkę, wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu

publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym, wykaz decyzji o warunkach zabudowy, wykaz decyzji w sprawie pozwolenia na budowę.

