

PROSPEKT INFORMACYJNY
Dla zadania „Etap VII” w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Krzeptów”



CZĘŚĆ OGÓLNA:

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA			
Deweloper	Roman Jędrzejczyk Spółka Komandytowo-Akcyjna KRS 0000939872		
Adres	Adres siedziby: Wilków Wielki 36, 58-230 Niemcza Adres Biura Sprzedaży: ul. Bolesława Krzywoustego 1/1, 55-330 Wróblowice Adres Biura Sprzedaży: ul. Kasztanowa 33, 55-080 Smolec		
Nr NIP i REGON	(NIP)	(REGON)	
	882-213-93-08	520694307	
Nr telefonu	+48 512 501 512	+48 480 720 720	+48 579 631 343
	Alicja	Rafał	Kinga

Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@osiedle-krzeptow.pl sprzedaz@osiedle-smolec.pl
Nr faksu	Brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedle-krzeptow.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Jesteśmy spółką działającą, przede wszystkim na terenie województwa dolnośląskiego. Specjalizujemy się w budowie, sprzedaży oraz kupnie nieruchomości na własny rachunek. Na dzień sporządzenia prospektu „Osiedle Krzeptów” Spółka Komandytowo-Akcyjna Roman Jędrzejczyk oraz poprzednio prowadzona działalność gospodarcza „Sogo” Roman Jędrzejczyk, którą w drodze aportu całego przedsiębiorstwa w marcu 2022 Spółka przejęła, zrealizowała z dużym powodzeniem kilkanaście inwestycji pod Wrocławiem. Inwestycja pod nazwą „Osiedle Krzeptów” posiada już ukończoną sprzedaż 5-ciu budynków wielorodzinnych, łącznie 204 mieszkania. Pierwsze dwa budynki ukończyliśmy w lipcu 2019 roku, kolejny w styczniu 2020 roku, następne dwa budynki w sierpniu oraz ostatni grudniu 2021 roku.

Do jednej z większych naszych inwestycji, przystąpiliśmy we wrześniu 2011 roku, w podwrocławskich Wróblowicach, pod nazwą - Osiedle Lutynia. W ramach przedsięwzięcia zrealizowaliśmy kilka odrębnych inwestycji, między innymi budowę czterech budynków w zabudowie wielorodzinnej w kształcie szeregu (24 lokale posiadające indywidualny garaż, balkon oraz ogródek), czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (32 mieszkania w budynkach oznaczonych odpowiednio jako Etap V, Etap VI, Etap VII, Etap VIII. W kwietniu 2014 roku przystąpiliśmy do realizacji budowy kolejnych etapów Inwestycji - 200 mieszkań spełniających wymagania rządowego programu dopłat – Mieszkanie dla Młodych oznaczonych jako Etap IX, Etap X, Etap XI, Etap XII oraz Etap XIII. Kolejną zrealizowaną inwestycję we Wróblowicach, składającą się z 12 budynków wielorodzinnych (łącznie 321 mieszkań) pod nazwą „Osiedle Lutynia Mieszkania MDM przy Rondzie” ukończyliśmy w październiku 2022 r. Osiedle Lutynia posiada pełną infrastrukturę: sklepy, dwa przedszkola, w tym jeden wraz ze żłobkiem, restaurację, bazarek warzywny, fryzjer, gabinet kosmetyczny, miejsca parkingowe ogólnodostępne, chodniki, drogi wewnętrzne oraz zieleń.

Kolejne inwestycje, które są już zrealizowane przez Dewelopera to domy szeregowe, domy w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowa dwulokalowa w miejscowości Smolec. Pierwszą inwestycję deweloperską w miejscowości Smolec – domy szeregowe ukończyliśmy czerwcu 2016 roku. Pozostałe zrealizowane budynki, to zabudowa mieszkań w zabudowie dwulokowej oraz domy w zabudowie szeregowej na ul. Kasztanowej i ul. Orzechowej, którą ukończyliśmy w 2020 r.

W chwili obecnej budujemy osiedle pod nazwą „Osiedle Leśnica Las” w bezpośrednim sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w granicach administracyjnych miasta Wrocławia (551 hektarów) w miejscowości Krępsice. Pierwszy etap inwestycji składa się z 72 mieszkań w zabudowie dwulokowej, o powierzchni 71,90 m² (mieszkanie na parterze) oraz o powierzchni 127,90 m² (mieszkanie na I piętrze dwupoziomowe). Każde z mieszkań ma swój wydzielony ogródek, dwa miejsca postojowe oraz komórkę lokatorską. Termin odbioru mieszkań zaplanowany jest na III kwartał 2023 r.

Kolejne budowy realizujemy w miejscowości Smolec przy ul. Leszczynowej i ul. Jagodowej pod nazwą „Osiedle Smolec – Domy Szeregowe”. Cała inwestycja składa się z 60 domów, każdy o powierzchni 101,00 m². Wszystkie domy zostały już wybudowane, w tym do użytku oddano już 36 domów. Jest to miejsce pełne spokoju i pozytywnej energii, enklawa wypoczynku w zielonej części Smolca.

Tuż obok domów szeregowych w Krzeptowie budujemy „Osiedle Smolec przy Lesie”. Inwestycja, to urocze wolnostojące domki w zabudowie dwulokowej, gdzie każdy mieszkaniec może poczuć się jak we własnym domu. 62 domy w zabudowie dwulokowej, gdzie łącznie znajdują się 124 mieszkania, zostały już wybudowane. Mieszkanie na parterze składa się z dwóch sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza oraz wiatrołapu o łącznej powierzchni 78,25 m². Natomiast na I piętrze, mieszkanie jest dwupoziomowe, składa się z dwóch sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza oraz wiatrołapu o łącznej powierzchni 140,15 m² w tym antresola 62,00 m². Każde mieszkanie ma jedno lub dwa miejsca postojowe oraz komórkę lokatorską. Każdy na parterze posiada ogródek, oraz niektóre na piętrze I.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Lutynia w Wróblowicach – Etap I, II, III, IV Domy w zabudowie szeregowej



Adres	ETAP I: ul. Przyjazna 13 - 23, Wróblowice, działki nr 4/67, 4/68, 4/69, 4/70, 4/71, 4/72 ETAP II: ul. Przyjazna 1 - 11, Wróblowice, działki nr 4/73, 4/74, 4/75, 4/76, 4/77, 4/78 ETAP III: ul. Mieszka I 2 - 12, Wróblowice, działki nr 4/61, 4/62, 4/63, 4/64, 4/65, 4/66 ETAP IV: ul. Mieszka I 14 - 24, Wróblowice, działki nr 4/55, 4/56, 4/57, 4/58, 4/59, 4/60
Data rozpoczęcia	28.11.2011 r.,
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	dla Etapu I – 08.08.2013 r., dla Etapu II – 10.01.2014 r., dla Etapu III – 26.03.2015 r., dla Etapu IV – 26.03.2015 r.,

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Lutynia – Mieszkania MDM przy Rondzie



Adresy całej Inwestycji	Wróblewice: ul. Wodna 3, 5, 7, 9, 11 i 13, ul. Bolesława Krzywoustego 1, 3, 5, 5a, 7, 9, 11, 13, 15 i 17, ul. Stefana Batorego od 1 do 18 i ul. Przyjazna 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 i 34.
Adres ostatnich dwóch budynków	Etap R7 Budynek Typ A – ul. Stefana Batorego 1, 3 i 5 Etap R7 Budynek Typ B – ul. Przyjazna 30, 32 i 34
Data rozpoczęcia całego Etapu	19.08.2015 r.,
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Etap R7 Budynek Typ A – 12.10.2022 r., Etap R7 Budynek Typ B – 03.08.2022 r.,

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Osiedle Leśnica Las



Adresy całej Inwestycji	Żurawiniec, ul. Malinowa i ul. Żurawinowa
Adres ostatniego Etapu	„Osiedle Leśnica Las ” Żurawiniec, ul. Malinowa i ul. Żurawinowa
Data rozpoczęcia	29.06.2022 r.
Data zawiadomienia o zakończeniu budowy	05.12.2023 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	nie toczy się
---	---------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres i nr działki ewidencyjnej oraz numer obrębu ewidencyjnego	„Osiedle Krzeptów” - Krzeptów, ul. Poziomkowa 14, 16, 18 i 20 Budynek 2.03 Działki gruntu: – Etap VII, działka 4/20, obręb Krzeptów
Numer księgi wieczystej	WR1S/00064964/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ¹	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Budynki wielorodzinne – poprzednio wybudowane w ramach wcześniejszych etapów; Gospodarstwo Agroturystyczne; W odległości 1,5 km znajduje się Lotnisko Wrocław-Strachowice;	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	W trakcie przygotowywania przez Gminę Kąty Wrocławskie;
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Pozycja nr 5952 - Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 26 listopada 20213 r., Uchwała nr XXXVII/389/13 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 października 2013 r.;
	Miejscowy plan odbudowy	Nie występuje;
	Inne	Brak;
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1MW Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w obrębie której dopuszcza się lokalizowanie usług o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
	Maksymalna intensywność zabudowy	Miejscowy plan nie określa tych wartości;
	Maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy	Miejscowy plan nie określa tych wartości;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 % powierzchni terenu;
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 15 metrów, liczone od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu;
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 30 % powierzchni terenu;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,20 stanowiska parkingowego na 1 Lokal mieszkalny;

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Uciążliwość działalności prowadzonej na terenie wydzielonym nie może przekroczyć granicy własnej terenu, Działalność prowadzona w ramach budynku mieszkalnego nie może powodować uciążliwości dla mieszkańców;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie występuje;
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Z uwagi na domniemane zawartości reliktyw archeologicznych ustalona została strefa ochrony konserwatorskiej;
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Z uwagi na sąsiedztwo lotniska obowiązują przepisy określone w Dokumentacji Rejestracyjnej Lotniska Wrocław-Strachowice, oraz przepisy odrębne;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd z drogi powiatowej 1KDL, z drogi publicznej 3KDD, 2KDD oraz z dróg wewnętrznych;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nowe sieci przesyłowe należy prowadzić jako podziemne;
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	Przeznaczenie terenu	<u>1 RM</u> – Funkcja podstawowa: zabudowa zagrodowa, Funkcja uzupełniająca: usługi agroturystyczne, drogi wewnętrzne, hodowla zwierząt, <u>2,3,4,5 RM</u> – Funkcja podstawowa: zabudowa zagrodowa, Funkcja uzupełniająca: usługi agroturystyczne, drogi wewnętrzne, <u>5 WS</u> – rów melioracyjny,
	Maksymalna intensywność zabudowy	Miejscowy plan nie określa tych wartości;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Miejscowy plan nie określa tych wartości;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni terenu; <u>1 2,3,4,5 RM</u> – maksymalnie 2 kondygnacje,

	Maksymalna wysokość zabudowy	w tym druga w poddaszu, nie więcej niż 9 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<u>1 2,3,4,5 RM</u> – maksymalnie 40%, biologicznie czynna co najmniej 30%, <u>5 WS</u> – nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dwa stanowiska parkingowe na jeden lokal mieszkalny, w tym jedno może być urządzone na podjeździe do garażu;
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy;
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy;
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy;
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy;
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy;
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy;
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy;
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w	Nie dotyczy;

	zakresie infrastruktury technicznej	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy;
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy;
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy;
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Rady Gminy Kąty Wrocławskie nr XXXVII/487/17 z dnia 28 grudnia 2017 r. dotycząca Miejscowego Planu KRZ-6 zakłada budowę nowej szkoły podstawowej w rejonie ulicy Wiśniowej w miejscowości Krzeptów;
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak;
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak;
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak;
	Miejscowych planach odbudowy	Nie występuje;
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie występuje;
	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	Nie występuje;
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie występuje;
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie występuje;
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie występuje;

	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie występuje;
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Dopuszcza się lokalizację przewidzianego do ujęcia w planie gazociągu Gałów-Ziębice MOP 8,4Mpa jednak tylko wyłącznie w korytarzach stref ochronnych;
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie występuje;
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie występuje;
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie występuje;
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie występuje;
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	525/2017 z dnia 28.02.2017 r. Starosta Powiatu Wrocławskiego Sprostowanie do pozwolenia na budowę 456/2017 z dnia 06.03.2017 r., oraz przeniesienie pozwolenia na budowę na Spółkę Komandytowo-Akcyjną 865/2023 z dnia 23.05.2023 r.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Pozwolenie na użytkowanie 223/2025 z dnia 25.06.2025 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;	Nie dotyczy;	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	rozpoczęcie prac budowlanych - 27.03.2023 r. zakończenie prac budowlanych - 03.06.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą Osiedle Krzeptów obejmuje budowę łącznie 15 (piętnastu) budynków wielorodzinnych, z czego 8 budynków na podstawie ostatecznej decyzji nr 3537/2016 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 16 grudnia 2016 r., a pozostałe 7 budynków, w tym budynek 2.03 w ramach VII Etapu na Nieruchomości na podstawie ostatecznej decyzji nr 525/2017 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 28 lutego 2017 r., sprostowanej postanowieniem nr 456/2017 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 6 marca 2017 r., która została przeniesiona z dotychczasowego adresata na Dewelopera ostateczną decyzją nr 865/2023 wydaną z upoważnienia Starosty Powiatu Wrocławskiego dnia 23 maja 2023r.;
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zabudowa wielorodzinna – minimalna odległość między budynkami 20 m;
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Ostateczny pomiar metrażu lokalu mieszkalnego zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni na etapie, w którym możliwe będzie dokonanie pomiaru. Pomiar zostanie dokonany przez sprzedającego zgodnie z normą PN - ISO 9836:2015 z uwzględnieniem zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm.) przy użyciu dalmierza laserowego. Wg normy PN - ISO 9836:2015: - pomiar wykonywany na poziomie podłogi; - w stanie całkowicie wykończonym; - wnęk w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m² nie dolicza się do powierzchni mieszkania; - powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) dolicza się do jego powierzchni (mieszkania), wykazując oddzielnie powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie); - dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do 0,01 m²;	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	(forma posiadanych środków — kredyt, środki własne, inne)	100% Środki Własne
	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 stawki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	Z § 4 ust. 4 Umowy Otwartego Rachunku Powierniczego wynika, że wysokość stawki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny dla niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego wynosi 0,00%, o ile Ustawa nie określi inaczej stawki składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wyniku czego strony Umowy Otwartego Rachunku Powierniczego zastosują rozwiązanie ustawowe albo dokonają zmiany Umowy Otwartego Rachunku Powierniczego w celu dostosowania jej treści do Ustawy, co skutkować może wzrostem składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	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, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe środki wpłacone przez Nabywcę po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikającego 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 przed wypłatą środków pieniężnych Deweloperowi. Warunki zwrotu środków: w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20.05.2021 r., o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym przez Nabywcę, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, nie później niż 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wpłacone 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 normalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43, 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 normalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy – Grupa BPS z siedzibą w Oleśnicy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	Etap VII: - Przygotowanie budowy i stan zero (10 %) zakończono - Ściany parteru, strop nad parterem (10 %) zakończono - Pierwsza kondygnacja i strop nad piętrem I (10 %) zakończono - Ściany drugiej kondygnacji, więźba dachowa (10 %) zakończono - Dach, stolarka okienna oraz drzwiowa (10 %) zakończono - Instalacje elektryczne, tynki (10 %) zakończono	

	- Instalacje sanitarne, wylewki (10 %) zakończono - Elewacja i docieplenie (10 %) zakończono - Przyłącza wody, kanalizacji, energii elektrycznej (10 %) zakończono - Zagospodarowanie terenu (10 %) zakończono - Pozwolenie na użytkowanie uzyskano 25.06.2025 r. Wydanie lokali do przeprowadzenia prac przez Nabywców do 31.10.2025
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie waloryzowana Jeżeli z powodu wzrostu stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia umowy deweloperskiej, cena przedmiotowego lokalu ulegnie zmianie, Deweloper pisemnie zawiadomi o tej zmianie Nabywcę. Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy na zasadach określonych w umowie deweloperskiej. Jeżeli Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy, to będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze wzrostu stawki podatku VAT, w terminie do 14 dni od otrzymania tego zawiadomienia.
WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył 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 jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy w terminie wynikającym z tej umowy, 7) w przypadku wzrostu ceny wskutek podwyżki stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy, 8) w przypadku zmiany powierzchni Lokalu o ponad +/- 2% w stosunku do powierzchni projektowanej, o której mowa w § 6. ust. 7., 9) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 10) 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, 11) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy w terminie określonym w tym przepisie, 12) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 13) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej,

	o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 14) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia we-zwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE	
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	
Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata działalności 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: a) zgodę banku 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, 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 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 przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Oleśnicy korzysta także z następujących znaków towarowych: Grupa BPS

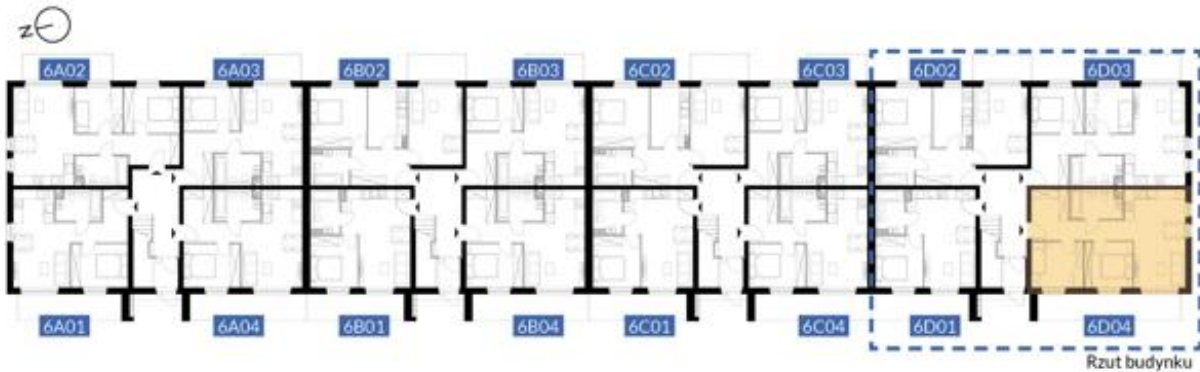
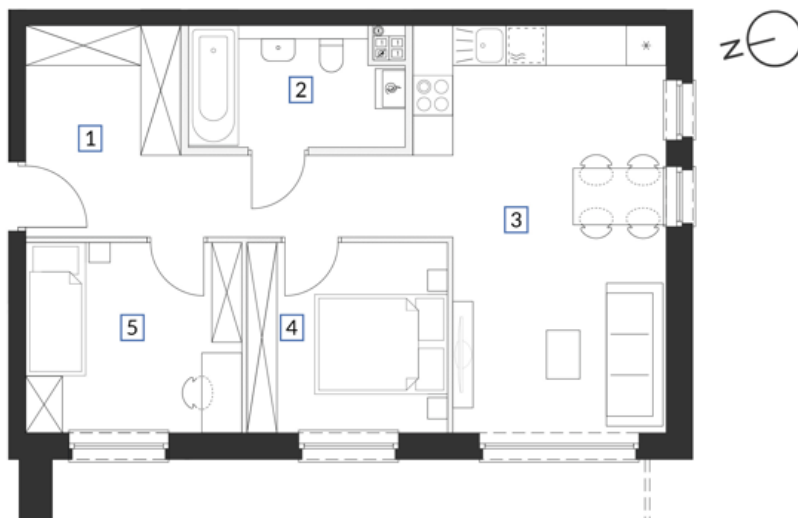
Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

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 lub domu jednorodzinnego	Cena mieszkania brutto: xxx.000,00 zł Cena mieszkania netto: xxx.xxx,xx zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	 m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Cena lokalu brutto za 1m² : xxxx,xx zł/m²
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 ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do dnia 29.12.2025 r.,

Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej lub jednej z tych umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Trzy kondygnacje naziemne
	Technologia wykonania	Tradycyjna murowana: • dach kryty dachówką betonową; • fundamenty zbrojone izolowane przeciwwilgociowo; • ściany fundamentowe z bloczków betonowych, izolowane przeciwwilgociowo i termicznie; • ściany konstrukcyjne: pustak silka 24 cm + ocieplenie styropianem 16 cm; • stropy: typu Filigran; • schody wewnętrzne: żelbetowe prefabrykowane; • ścianki działowe wewnętrzne gazobetonowe; • tynki wewnętrzne: gipsowe maszynowe III kategorii; • posadzki betonowe; • balkony prefabrykowane;
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną Nieruchomości	• tereny ogródków do wyłącznego korzystania ogrodzone siatką, do samodzielnego obsadzenia zielenią; • kostka na podjazdach i chodnikach; • elewacja: tynk strukturalny akrylowy grafitowo – biały, zewnętrzna elewacja klatek schodowych - cegielka w kolorze grafitowym; • klatki schodowe wykończone gresem technicznym; • balustrady schodów stalowe, malowane w kolorze grafitowym; • balustrady balkonów stalowe ocynkowane, malowane w kolorze grafitowym;
	Liczba Lokali w budynku	48
	Liczba miejsc postojowych	58
	Dostępne media w budynku	• instalacja c.o. z piecem gazowym dwufunkcyjnym i grzejnikami; • instalacja gazowa – gaz miejski; • instalacja wodna; (sieć wody: z sieci ogólnodostępnej); • instalacja kanalizacyjna; • instalacja elektryczna wewnętrzna wraz z gniazdkami i wyłącznikami; • internet dostarczany zgodnie z umową przez zewnętrzną spółkę, nie objęty ofertą handlową;

	Dostęp do drogi publicznej	Zapewniony jako służebność przejścia i przejazdu na działkach 4/28, 4/31, 4/34, 4/37, 4/39, 4/41, 4/43, 4/46, 4/48, 4/50, 4/52, 4/56 i 4/58 na rzecz każdorazowych właścicieli lokali;
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Czterdzieści osiem lokali mieszkalnych umiejscowionych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, oznaczonym jako ETAP VII – Klatka A,B,C,D – Lokal 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 – Parter/Piętro I II	
		
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	ETAP VII – Klatka A,B,C,D, Lokal 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 – Parter/Piętro I II, Działka 4/20	
		
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal 7D04 Salon z aneksem: 21,26 m ² Łazienka: 5,48 m ² Sypialnia: 8,46 m ² Sypialnia: 8,75 m ² Korytarz: 11,48 m ² Razem: 55,53 m²	
	Standard prac wykończeniowych w lokalu Instalacje elektryczne: wewnętrzna instalacja elektryczna oświetlenia i gniazd wtykowych wraz z osprzętem (gniazda bez ramek);	

	- nabywca podpisuje indywidualną umowę na sprzedaż energii elektrycznej z dostawcą; Instalacje sanitarne: - przyłącze kanalizacji sanitarnej, podejścia z rur PCV pod odbiorniki rozprowadzane w warstwach izolacyjnych posadzki oraz w ścianach podtynkowo lub natynkowo, dopuszcza się ze względu na wymagane spadki możliwość wystawiania rur ponad poziom posadzki; - przyłącze wody; - wewnętrzna instalacja wody (bez urządzeń i armatury sanitarnej) rozprowadzona na wszystkich poziomach budynku; - wewnętrzna instalacja kanalizacji PCW (bez urządzeń i armatury sanitarnej); - wewnętrzna instalacja c.o. – z piecem gazowym dwufunkcyjnym i grzejnikami; - nabywca podpisuje indywidualną umowę z dostawcą gazu; Standard wykończenia wewnątrz: - ścianki działowe wewnętrzne z gazobetonu; - tyniki wewnętrzne: gipsowe maszynowe III kategorii; - posadzki: z jastrychu cementowego układane na izolacji; - stolarka okienna PCV okleinowana jednostronnie od zewnątrz, w kolorze oreo dwu szybowa o współczynniku dla szyb $K = 1,3$; - drzwi zewnętrzne stalowe, antywłamaniowe RC2; - drewniany strop nad piętrem II ocieplony wełną mineralną 250 mm; - otwory drzwiowe wewnętrzne w lokalu bez ościeżnic i skrzydeł drzwiowych; - parapety zewnętrzne granitowe;
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Zaświadczenie o samodzielności wydane 07.08.2025 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:

- Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
- 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. Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem

Potwierdzam odbiór

.....
Prospektu informacyjnego wraz załącznikami dot. **Etap VII, Klatka A,B,C,D, Lokal 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,**
działka **4/20, w Krzeptowie**