

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MDEWELOPER NYSA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Numer KRS: 0001118652 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	ul. ŻURAWIA, nr 6B, JĘDRZYCHÓW, 48-300 NYSA Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 7532475457	REGON, o ile taki posiada 529250486
Numer telefonu	+48 532 631 056	
Adres poczty elektronicznej	biuro@alejazytomierska.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.alejazytomierska.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Nysa, ul. Żytomierska, dz. nr 11/8, obręb 0007, Zamłynie
Nr księgi wieczystej	KW nr OP1N/00051221/1, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Cukiernia i Piekarnia Warszawska (obiekt położony na działce, która graniczy bezpośrednio z zainwestowaną nieruchomością), Sala bankietowa – Galicja (ok 25 m od zainwestowanej działki), ,Sklep spożywczy Lewiatan (ok. 50m od działki inwestora), Blacharstwo i Lakiernictwo Pojazdów (ok. 80m od działki inwestora).

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

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

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wprowadzony Uchwałą Nr XLVI/678/17 z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic 3 Maja, Jeziornej, Słonecznej i Elizy Orzeszkowej (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2018 r., poz. 110).
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu odbudowy
	Inne ⁴	Uchwała Nr LXXXII/1185/23 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 20 listopada 2023 r, w sprawie zmiany „Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Nysa” przyjętego uchwałą Nr XXXIII/481/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 stycznia 2017 r. Uchwała Rady Miejskiej w Nysie Nr XLVI/676/17 z dnia 19 grudnia 2017 w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie Gminy Nysa obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (Dz. Urz. Woj. Opol, poz.53)

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

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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN,U/8, obowiązują następujące ustalenia: 1) przeznaczenie terenu: a) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa usługowa, b) uzupełniające: - usługi sportu i rekreacji, - usługi turystyczne, - zieleń, - ciągi piesze i rowerowe, - urządzenia infrastruktury technicznej
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 11 m, - gospodarczych i garaży - 5 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych; 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko

		w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego; 3) część obszaru objętego planem w granicach wskazanych na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych; 4) obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do ujścia", o kodzie PLRW6000191299 stanowiącej część scalonej części wód "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do Odry" (SO0912); zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	na terenie 2MN,U/4 przy ul. 3 Maja nr 34, znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu; 2) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 1, są: a) gabaryt budynku, b) forma dachu budynku,

	c) zabytkowy wystrój elewacji; 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych wskazanych na rysunku planu: a) stanowisko archeologiczne nr 4 w Białej Nyskiej, nr 20 na obszarze 94-31 AZP (śląd osadnictwa pradziejowego, punkt osadniczy późnośredniowieczny), b) stanowisko archeologiczne nr 5 w Białej Nyskiej, nr 21 na obszarze 94-31 AZP - śląd osadnictwa neolitycznego, c) stanowisko archeologiczne nr 6 w Nysie, nr 27 na obszarze 94-31 AZP - punkt osadniczy późnośredniowieczny; W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 1) część obszaru objętego planem w granicach wskazanych na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat; 2) część obszaru objętego planem w granicach wskazanych na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych; 3) obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do ujścia", o kodzie PLRW6000191299 stanowiącej część scalonej części wód "Nysa Kłodzka od zbiornika
--	--

		Nysa do Odry" (SO0912); 4) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Zbiornik Nyski”, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) w pasie 500 m od stopy skarpy zapory czołowej Zbiornika Nyskiego wykonywanie wykopów głębszych niż 1,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym; 2) dojazd do terenów dopuszcza się od terenów przyległych ulic lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW); 3) dopuszcza się dojścia i dojazdy; 4) dopuszcza się lokalizację stojaków na rowery; 6) miejsca postojowe należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą; 7) obowiązuje wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na

		wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi; 2) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego; 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej; 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje: a) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b, b) do czasu realizacji sieci sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do tymczasowych szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczania w oczyszczalni ścieków; 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązuje: a) odprowadzenie wód opadowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b, b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania i dalszej infiltracji do gruntu w obrębie działki, c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych, d) podczyszczanie i zneutralizowanie węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych, jeśli takie wystąpią na terenach utwardzonych, przed ich
--	--	---

		wprowadzeniem do odbiornika, e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d; 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: a) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej, b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych; 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje: a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła, b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania; 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje: a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, a także z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe, c) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych; 9) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości	Przeznaczenie terenu	1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN,U/8 i U/9, obowiązują następujące ustalenia: 1) przeznaczenie terenu:

do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵		a) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - zabudowa usługowa, b) uzupełniające: - usługi sportu i rekreacji, - usługi turystyczne, - zieleń, - ciągi piesze i rowerowe, - urządzenia infrastruktury technicznej 2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6P,U/4 obowiązują następujące ustalenia: Przeznaczenie terenu: a) podstawowe: - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, - zabudowa usługowa b) uzupełniające: - zieleń, - ciągi piesze i rowerowe, - urządzenia infrastruktury technicznej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Ad. 1. 1,2 Ad. 2. 1,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Ad. 1. 40% powierzchni działki budowlanej Ad. 2. 60% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	Ad 1. mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 11 m, - gospodarczych i garaży - 5 m, Ad. 2. 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Ad. 1 30% powierzchni działki budowlanej, Ad. 2 10% powierzchni działki budowlanej,
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej

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

		c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - 4 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy dojazd do terenu 6P,U/4 dopuszcza się od terenów 1KDZ/1 i 1KDZ/2;
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wprowadzonym

objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶, zawarte w:		Uchwałą Nr XLVI/678/17 z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic 3 Maja, Jeziornej, Słonecznej i Elizy Orzeszkowej Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole: P,U - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i zabudowy usługowej tereny komunikacji: a) KDZ - teren ulicy zbiorczej, b) KDL - teren ulicy lokalnej, c) KDD - teren ulicy dojazdowej, d) KDW - teren drogi wewnętrznej tereny infrastruktury technicznej: a) G - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo, b) E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wprowadzonym Uchwałą Nr XLIX/496/98 z dnia 31 marca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Powstańców Śląskich w Nysie (Dz. Urz. Województwa Opolskiego nr 13 poz. 66) nie przewiduje się inwestycji istotnych czy też uciążliwych dla terenu zainwestowania. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wprowadzonym Uchwałą Nr LXI/784/2002 z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
---	--	---

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.

		miejskiego gminy Nysy, w rejonie ulicy Mickiewicza, Rodziewiczówny, proj. Sudeckiej i Stęczyńskiego (Dz. Urz. Woj. Opol. nr 99, poz. 1306) nadaje się na rysunku planu symbol H25 MW,UZ,MN,UŁ,UO,KS a dotychczasowe ustalenia w tekście planu zastępuje się następującymi ustaleniami szczegółowymi: „Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej rodzinnej o mieszanej intensywności zabudowy (za-budowa jedno i wielorodzinna) z dopuszczeniem usług handlu, gastronomii, opieki zdrowotnej i społecznej, łączności i oświaty podstawowej oraz obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających w tym komunikacji wewnętrznej i parkowania samochodów osobowych. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wprowadzonym Uchwałą Nr V/33/07 z dnia 5 lutego 2007 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulic Długosza, Rodziewiczówny, Sudeckiej w Nysie (Dz. Urz. Województwa Opolskiego nr 20, poz. 912) Określa się, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 3) usług, 4) obsługi komunikacji samochodowej, 5) dróg, - drogi publiczne: 6) a) KDZ - ulica klasy "Z" zbiorcza, 7) b) KDL.1 - KDL.3 - ulice klasy "L" lokalne,
--	--	---

		8) c) KDD.1 - KDD.6 - ulice klasy "D" dojazdowe, 9) urządzeń energetycznych W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wprowadzonym Uchwałą Nr VII/80/15 z dnia 2015-04-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jana Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Zygmunta Krasińskiego (Dz. Urz. Województwa Opolskiego poz. 1250) Określa następujące rodzaje przeznaczenia terenów: m. in. tereny dróg publicznych: a) ulicy klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL, b) ulicy klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD; dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach terenu U/RU - teren zabudowy usługowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych. W granicach wszystkich terenów objętych planem dopuszcza się: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak decyzji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	budowa siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, parkingów terenowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych oraz zabudowy towarzyszącej - 2 budynki

		usługowo - handlowe z parkingiem terenowym" planowanego do realizacji na działkach nr 1716 i 17112 a.m. 491 położonych w Nysie w obrębie ew. Zamłynie - decyzja nr RW.OS.6220.48.18.2019 z dnia 24 lutego 2021 r. Ponadto, na podstawie analizy dostępnych rejestrów BIP ustalono, że przed Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu toczy się postępowanie w sprawie przystąpienia i przystąpieniu do sporządzenia: projektu planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Zbiornik Nyski PLB160002 i obszaru Natura 2000 Zbiornik Otmuchowski PLB160003 oraz projektu zmiany planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łęg Zdzieszowicki PLH160011 i obszaru Natura 2000 Teklusia PLH160017 – na dzień sporządzania prospektu nie wydano jeszcze decyzji w sprawie.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwał
	miejscowych planach odbudowy	Brak uchwał
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: w latach 2020-2024 r.	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Obwieszczenie Wojewody Opolskiego o wydaniu decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn.: „Budowa ścieżki rowerowej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 411 na odcinku Nysa - Podkamień”
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	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 Starosty Nyskiego z dnia 5 lipca 2024 r. Nr 360/24, znak AB.6740.330.2024.AK w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlany oraz udzielenia pozwolenia na budowę obejmującego budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (nr 3 i nr 4) na terenie położonym w Nysie przy ul. Żytomierskiej (dz. nr 11/8). Następnie, Decyzją nr 538/24 z dnia 5 września 2024 r., Starosta Nyski przeniósł wydaną przez siebie Decyzję nr 360/24 z dnia 5 lipca 2024 r. r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

	jednorodzinnych dwulokalowych (nr 3 i nr 4) na terenie położonym w Nysie przy ul. Żytomierskiej, dz. nr 11/8 z adresata tej decyzji, tj.: Michała Nalborskiego na nowego Inwestora, tj. Mdeweloper Nysa Sp. z o.o. zs. ul. Żurawia 6 B, 48-300 Jędrzychów	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Brak	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 12.2024. r. Zakończenie: 03.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Segmenty przylegają do siebie
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według PN-ISO 9836:2022-07 oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679).	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne 30% , wpłaty klientów 70% RAZEM: 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Otmuchowie
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

* Niepotrzebne skreślić.

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<u>Obowiązki dotyczące posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego</u> zostały określone w art. 7 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177 ze zm.), <u>zwanej dalej ustawą deweloperską</u>. Zgodnie z powoływanym przepisem: 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego. 2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego. 3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania. 4. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, zwana dalej „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonują wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonego w ustawie. <u>Zasady dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy</u> określa art. 8 ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym: 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Kwestie <u>wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez bank</u> reguluje art. 9 ustawy deweloperskiej, który stanowi iż:	

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

1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów.
2. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.
3. Bank lub kasa informują nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.

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

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

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

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

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

1. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843) wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.
2. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą deweloper informuje

	nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2. <u>Zasady dysponowania środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego</u> określa art. 13 ustawy deweloperskiej, z którego wynika, że Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek <u>Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku</u> stanowi art. 14 ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym: 1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1. Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy w Otmuchowie, Oddział w Nysie, ul. Kolejowa 13, 48-300 Nysa, na podstawie zawartej dnia 11.12.2024 roku pomiędzy Bank Spółdzielczy w Otmuchowie, Oddział w Nysie, ul. Kolejowa 13, 48-300 Nysa, a Deweloperem MDEWELOPER NYSA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Żurawia 6B, Jędrzychów, 48-300 Nysa, Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Bank Spółdzielczy w Otmuchowie, Oddział w Nysie, ul. Kolejowa 13, 48-300 Nysa, przekaze Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank Spółdzielczy w Otmuchowie, Oddział w Nysie, ul. Kolejowa 13, 48-300 Nysa, zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Otmuchowie			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	NAZWA ETAPU	OPIS ETAPU	DATA ZAKOŃCZENIA ETAPU	KOSZTY

	Etap I	Zakup działki, dokumentacja projektowa, ogrodzenie działki, realizacja skrzynek gazowych na terenie działki	30.12.2024	25%
	Etap II	Stan zero: wykonanie ław i ścian fundamentowych wraz z izolacjami, montaż instalacji kanalizacji pod posadzkowej. Zasyпки, parter - murowanie ścian nośnych, wieńce żelbetowe, strop nad parterem	30.04.2025	25%
	Etap III	Schody żelbetowe, murowanie ścian nośnych I i II piętra, montaż pokrycia dachu oraz rynien, murowanie ścian działowych, stolarka okienna	30.06.2025	20%
	Etap IV	Wykonanie instalacji elektrycznej, tynków wewnętrznych, rozprowadzenie instalacji wod-kan, centralnego ogrzewania, wykonanie posadzek cementowych	30.10.2025	20%
	Etap V	Wykonanie docieplenia elewacji budynków z tynkiem zewnętrznym, montaż drzwi zewnętrznych, zakończenie prac instalacyjnych w budynku jak i na działce (przyłącza wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe), oraz zagospodarowanie terenu (utwardzenie drogi, utworzenie miejsc parkingowych, ogrodzenie ogródków, utworzenie placu gospodarczego). Zawiadomienie o wykonaniu robót bez sprzeciwu	31.03.2026	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<u>Stawający ustalają, że cena może ulec zmianie w dwóch przypadkach, tj.:</u> - konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, zleconych przez Nabywcę, a zaakceptowanych przez Dewelopera, co Strony uzgodnią w pisemnym porozumieniu; - w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania umowy deweloperskiej, Deweloperowi przysługuje prawo do korekty ceny jeżeli w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie; o zmianie ceny Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej ze wskazaniem kwoty do wpłaty bądź kwoty, o którą Cena została pomniejszona i zwróci ją Nabywcy w terminie dwudziestu jeden (21) dni licząc od dnia podpisania Umowy końcowej na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę. W przypadku, gdy zmiana stawki podatku VAT będzie skutkowałą podwyższeniem ceny, Nabywcy będzie przysługiwało umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie dwudziestu jeden (21) dni od dnia otrzymania od Dewelopera pisemnego zawiadomienia o podwyższeniu ceny z tej przyczyny. Prawo odstąpienia wykonuje się poprzez złożenie oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym i przesłanie go na adres Strony wskazany w niniejszej umowie.			
WARUNKI ODSZKODOWANIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM				

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej 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

PRZESŁANKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB INNEJ UMOWY ZAWIERANEJ Z DEWELOPEREM:

Zgodnie z art. 43 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 odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:**

- 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie, to jest jeżeli w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej

zawarcia (art. 43 ust. 2 ustawy deweloperskiej).

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia (art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej).

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 (art. 43 ust. 4 ustawy deweloperskiej).

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia (art. 43 ust. 5 ustawy deweloperskiej).

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 (art. 43 ust. 6 ustawy deweloperskiej).

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

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

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

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy kwotę zapłaconą przez niego na poczet

ceny nabycia w terminie wynikającym z zawartej z Bankiem umowy Rachunku powierniczego; Nabywcy nie będzie przysługiwać wówczas prawo do odsetek za okres uprawnionego dysponowania przez Spółkę środkami pieniężnymi Nabywcy (§ 6 ust. 3 pkt 8 umowy deweloperskiej).

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

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

OBOWIĄZKI DEWELOPERA W PRZYPADKU Odstąpienia Nabywcy od umowy:

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.
2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.
4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 2500), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

SKUTECZNOŚĆ OŚWIADCZENIA WOLI Nabywcy o odstąpieniu od umowy:

Zgodnie z art. 45 ust. 1 ustawy deweloperskiej, oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi

	wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 (art. 45 ust. 2 ustawy deweloperskiej).
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.