

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data
sporządzenia
prospektu: 29.06.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Przedsięwzięcia deweloperskiego - **Zakątek Bliż etap II**, polegającego na wybudowaniu na nieruchomości 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Wszystkie zmiany względem prospektu informacyjnego przekazanego Nabywcom oznaczone są **zakreśleniem w kolorze żółtym**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Wiking Developer Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Prudniku (adres: 48-200 Prudnik, ul. Prężyńska nr 17), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000999676, REGON: 385303920, NIP: 7551936729)	
Adres	48-200 Prudnik, ul. Prężyńska nr 17	
Numer NIP i REGON	NIP 7551936729	REGON: 385303920
Numer telefonu	+48 501 040 080	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@wiking-developer.com	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.wiking-developer.com	

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	ul. Liliowa nr 27 - 41, 55-020 Mędłów
Data rozpoczęcia	22.08.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.02.2024 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Wrocławska 45-45E, 55-080 Pietrzykowice
Data rozpoczęcia	9 stycznia 2024 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15 marca 2025 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Pałacowa 2, 2A, 2G, 2F, 55-080 Baranowice (Bliż)
Data rozpoczęcia	06.06.2025 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	(zaświadczenie o braku sprzeciwu do rozpoczęcia użytkowania budynków) 14.05.2026 r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	dz. nr 135/5, 135/7, obręb Baranowice-Bliż, ul. Pałacowa, miejscowość Baranowice, gmina Kąty Wrocławskie, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie.

Numer księgi wieczystej	WR1S/00038765/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej nr WR1S/00038765/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych wpisana zostanie hipoteka umowna do kwoty [...] zł ([...] złotych) na zabezpieczenie wierzytelności Banku Spółdzielczego we Wschowie z siedzibą we Wschowie wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000091132, Regon 000511226 z tytułu udzielonego kredytu wraz odsetkami, odsetkami od należności przeterminowanych, prowizjami i opłatami wynikającymi z umowy oraz przyznanych kosztów postępowania w związku z zawartą umową o kredyt obrotowy [...] z [...] r. oraz wierzytelności Banku Spółdzielczego we Wschowie z siedzibą we Wschowie wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000091132, Regon 000511226 z tytułu udzielonego kredytu wraz z odsetkami, odsetkami od należności przeterminowanych, prowizjami i opłatami wynikającymi z umowy oraz przyznanych kosztów postępowania w związku z zawartą umową o kredyt obrotowy [...] z [...]	
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 ³⁾	Na terenie inwestycji, jak i w jej otoczeniu nie występują obiekty istniejące, które mogłyby stanowić zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników. Obowiązujący plan miejscowy nie stawia ponadnormatywnych wymagań w zakresie ochrony przed hałasem. W pobliżu inwestycji nie występują obiekty i działalności mogące być źródłem drgań, sama inwestycja również nie spowoduje niekorzystnych zmian w tym zakresie.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji : Uchwała Nr XXII/296/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 września 2016 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Dz. Urz. z dnia 14 października 2016 roku, poz. 4647
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka jest przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem 5MN
	Maksymalna intensywność zabudowy	maks. intensywność zabudowy 0,6

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak określenia w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	0,5
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dwa miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	na terenach oznaczonych symbolem MN ustala się: - zakaz prowadzenia działalności usługowej zaliczonej do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, - zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, obiektów handlu hurtowego, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów kamieniarskich - na terenach położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, z wyłączeniem terenów komunikacji, ustala się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych z dopuszczeniem tablic reklamowych instalowanych na budynkach i ogrodzeniach (z uwzględnieniem maksymalnej powierzchni tablic 1,5 m² oraz ograniczenia do jednej tablicy reklamowej lub jednego urządzenia reklamowego na jednej działce oraz ograniczeń związanych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków)
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	- na obszarze objętym planem zagospodarowania w miejscowości Bliż historyczny układ ruralistyczny wsi, oraz zespół pałacowy obejmujący pałac, oficynę pałacową nr 7-8 k. XIX w., oficynę pałacową nr 9 k. XIX w., oborę k. XIX w. są ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków - objęcie obiektów figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków ochroną konserwatorską, - wprowadzenie strefy ochrony krajobrazu kulturowego równoznaczną z obszarem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na której obowiązują określone wymagania konserwatorskie, - na obszarze występuje archiwalne stanowisko archeologiczne nr 3/9 AZP 81-27, - na obszarze stanowiska oznaczonego na planie stanowiska archeologicznego oraz w odległości 50m od jego granicy ustala się obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi - na obszarze planu oznaczonego strefą „OW” ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z odrębnymi przepisami.
	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
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 ¹⁾	Przeznaczenie terenu	5MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 4KDPj - tereny publicznego ciągu pieszo - jezdnego Tereny upraw rolnych GMK - tereny upraw rolnych GMK - teren o przewadze trwałych użytków zielonych
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,6

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach: dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,

- 1) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 2) 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),
- 3) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 4) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 5) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 6) uznania zabytku za pomnik historii,
- 7) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 8) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	brak określenia w planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	0,5
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dwa miejsca postojowe na dom jednorodzinny
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim 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 objętego przedsięwzięciem deweloperskim zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach - nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Deweloper posiada ostateczną decyzję pozwolenia na budowę nr 1400/2026 z dnia 25 czerwca 2026 r. wydaną przez Starostę Powiatu Wrocławskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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	Zakończenie prac budowlanych: planowane na 31.12.2027 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	29 czerwca 2026 r. - planowany termin rozpoczęcia prac budowlanych 31 grudnia 2026 r. - planowany termin zakończenia prac budowlanych	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	-
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wszystkie powierzchnie obliczone zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 roku, Poz. 1679)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Deweloper planuje że przedsięwzięcie będzie w 25 % finansowane ze środków własnych i w 75 % ze środków pochodzących z kredytu deweloperskiego
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy we Wschowie z siedzibą we Wschowie, NIP 6970018771, Regon 000511226, KRS 0000091132
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ¹⁾	0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej Bank, prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje 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. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. 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 spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową ((zwaną dalej „kasą”). Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. 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. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego.
--	--

	W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi deweloper. Umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego w czasie jej obowiązywania oraz w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, 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. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy we Wschowie z siedzibą we Wschowie (adres: ul. Daszyńskiego 19, 67-400 Wschowa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000091132, REGON 000511226, NIP 697-001-87-71 („Bank”).

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram prac budowlanych dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na wybudowaniu na nieruchomości 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oznaczonych numerami 1, 2, 3, 4 wraz z infrastrukturą techniczną <u>Etap I do 30.10.2026 r. - 20,90%</u> 1. Prace przygotowawcze, roboty ziemne 2. Fundamenty, izolacje, stan "0" budynku <u>Etap II do 31.01.2027 r. - 24,06 %</u> 3. Ściany konstrukcyjne, stropy 4. Dach: konstrukcja, pokrycie, obróbki blacharskie 5. Stolarka okienna <u>Etap III do 30.04.2027 r. - 16,10%</u> 6. Instalacja elektryczna i teletechniczna - okablowanie 7. Instalacja wodno-kanalizacyjna 8. Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody - bez jednostek pompy ciepła 9. Przyłącza techniczne <u>Etap IV do 31.07.2027 r. - 18,72%</u> 10. Tynki wewnętrzne 11. Elewacja, termoizolacja, parapety zewnętrzne, podbitka 12. Podłoga i posadzki 13. Roboty malarskie, zabudowa G-K, 14. Stolarka drzwiowa (bez drzwi wewnętrznych) <u>Etap V do 31.12.2027 r. - 20,22%</u> 15. Zagospodarowanie terenu 16. Instalacja elektryczna i teletechniczna - osprzęt oraz szafki rozdzielcze 17. Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody - jednostki pompy ciepła 18. Podjazdy, chodniki, oświetlenie zewnętrzne, ogrodzenie 19. Rezerwa (min 10%)
---	--

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług w stosunku do przyjętych do obliczenia cen na dzień zawierania niniejszej umowy, Deweloperowi przysługuje prawo zmiany Ceny wskazanej w ust. 1 o wartość wynikającą ze zmiany podatku od towarów i usług, co nie wymaga zawierania aneksu do niniejszej umowy, o czym Deweloper powinien niezwłocznie zawiadomić Stronę Kupującąw przypadku, gdy w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa wzrośnie stawka podatku VAT, o którym mowa powyżej i w związku z powyższym Deweloper oświadczy Stronie Kupującej, że zwiększa się Cena określona w ust. 1, Strona Kupująca może w terminie 30 dni roboczych od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu Ceny, jednak nie później niż do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej Własność⁴. Jeżeli powierzchnia Lokalu będzie mniejsza, Deweloper zwróci Stronie Kupującej kwotę wyliczoną w oparciu o cenę jednostkową Lokalu opisaną w § 6 niniejszej umowy, wynikającą z różnicy pomiędzy powierzchnią określoną w umowie, a rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego. Jeżeli powierzchnia Lokalu będzie większa, Deweloper będzie uprawniony zwrócić się do Nabywcy o dopłatę różnicy pomiędzy powierzchnią określoną w umowie, a rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego wyliczonej w oparciu o cenę jednostkową lokalu opisaną w § 6 niniejszej umowy. Każdorazowo w przypadku wystąpienia różnic obmiarowych, Stronie Kupującej będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania informacji od Dewelopera o powstałych różnicach w powierzchni Lokalu z prawem do zwrotu przez Dewelopera dokonanych wpłat, które uprzednio zostały wypłacone Deweloperowi z Rachunku Powierniczego, w nominalnej wysokości niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 (trzydzieści) dni liczonych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, przy czym § 8 ust. 8 stosuje się odpowiednio; po bezskutecznym upływie terminu na odstąpienie od niniejszej umowy, Strona Kupująca zobowiązana będzie do uregulowania różnicy w Cenie
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	

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	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: a. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej, b. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, c. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, d. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, e. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego. W powyższych przypadkach Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. f. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy. W tym przypadku przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. g. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościową – kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej. W tym przypadku nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej. h. 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 deweloperskiej. W tym przypadku nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. i. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościową – kredytową i przekazuje
---	---

	nabywcy oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy deweloperskiej w terminie 10 dni od dnia zawarcia takiej umowy. W tym przypadku nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego tego dewelopera. j. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej, k. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej, l. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. m. w przypadku, gdy w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa wzrośnie stawka podatku VAT i w związku z tym faktem Deweloper oświadczy Nabywcy, że większa się cena Lokalu. W tym przypadku może odstąpić od umowy w terminie 30 dni roboczych od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu Ceny, jednak nie później niż do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej Własność. n. w przypadku wystąpienia różnic obmiarowych pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Lokalu mieszkalnego określoną na podstawie obmiaru powykonawczego a powierzchnią lokalu określoną w umowie deweloperskiej. W tym przypadku Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania informacji od Dewelopera o powstałych różnicach w powierzchni Lokalu. o. w przypadku nieuzyskania z banku finansowania na nabycie Lokalu przez Nabywcę oraz niemożności sfinansowania nabycia z innych źródeł W tym przypadku Nabywca może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od jej zawarcia, przy czym dowodem nieuzyskania finansowania będzie przedłożenie Deweloperowi odmownej decyzji kredytowej wydanej przez bank. . Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: a. 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.
--	--

	w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	---

--	--

INNE INFORMACJE

- I. Informacja: o zgodzie wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej i przeniesienie tego prawa na nabywcę, a także (w przypadku sprzedaży udziału w drodze wewnętrznej) bezobciążeniowym odłączeniu udziału w drodze wewnętrznej i przeniesienie tych praw na nabywcę po zapłacie pełnej ceny sprzedaży, a także zobowiązania się wierzyciela do udzielenia takiej zgody.

W związku z udzielonym Deweloperowi kredytem obrotowym (zgodnie z umową o kredyt obrotowy nr KR-25-01644/LU/2025 z dnia 17 listopada 2025 r. oraz umową o kredyt obrotowy na VAT nr KR-25-01653/LU/2025 z dnia 17 listopada) w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego przez Bank Spółdzielczy we Wschowie z siedzibą we Wschowie na Nieruchomości została ustanowiona hipoteka umowna do kwoty 5 339 400 zł.

W związku z powyższym:

- 1) Deweloper dysponuje zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § 6 Umowy deweloperskiej,
- 2) od dnia ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości Deweloper zapewnia Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera ze zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § 6 Umowy deweloperskiej,
- 3) do Umowy Przeniesienia Własności, zobowiązany będzie przedłożyć zgodę wyżej wskazanego banku lub zobowiązanie wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w §6 Umowy deweloperskiej.
- 4) 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. - Nie dotyczy

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.

* Niepotrzebne skreślić.

- 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,;
 - 3) pozwoleniem na budowę
 - 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
 - a) ~~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.

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym we Wschowie z siedzibą we Wschowie (adres: ul. Daszyńskiego 19, 67-400 Wschowa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000091132, REGON 000511226, NIP 697-001-87-71 („**Bank**”), 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego we Wschowie.
- 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,
- Bank Spółdzielczy z siedzibą we Wschowie korzysta także z następujących znaków towarowych: - NIE DOTYCZY

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej

Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>. 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 2023 r. poz. 2488). 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. - Nie dotyczy