

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data  
sporządzenia  
prospektu: 17.03.2026r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	NEXT ESTATE Sp. z o.o. – Lider Konsorcjum PRO ESTATE Sp. z o.o.	
Adres	NEXT ESTATE Sp. z o.o., ul. Sienkiewicza 29, 59-230 Prochowice PRO ESTATE Sp. z o.o., ul. Leśna 3, 59-335 Obora	
Numer NIP i REGON	NEXT ESTATE: NIP 6912555392 PRO ESTATE: NIP 6922530212	NEXT ESTATE: REGON 389240010 PRO ESTATE: REGON 521839140
Numer telefonu	601 095 446 / 695 812 767	
Adres poczty elektronicznej	biuro@nextestate.net ; biuro@pro-estate.com.pl	
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.nextestate.net ; www.lesnewidoki.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	Adres: ul. Lotosowa 2,4,6,8,10,12 – 59-335 Obora
Data rozpoczęcia	01.08.2023 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.10.2025 r.
--	---------------

**PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

**PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Wobec spółek nie były prowadzone postępowania egzekucyjne przekraczające 100 000 zł.
---	--

**III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO<sup>43)</sup>**

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Obora, ul. Lotosowa 897/4 oraz 897/6 (droga wewnętrzna) Obr. 0020
Numer księgi wieczystej	LE1U/00085813/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów w dziale IV księgi wieczystej.

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>43)</sup> Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	W promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości od strony północnej zlokalizowana jest funkcjonująca kopalnia piasku „Obora” dla której zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Lubin nr LII/510/2023 z dnia 8 maja 2023r. teren kategorii „PE” - oznaczony symbolem „1PE” - przeznaczona jest dla powierzchniowej eksploatacji piasków podsadzkowych, w tym spod lustra wody. W ramach rekultywacji terenu dopuszcza się na terenach kategorii „EF” i „PE” zmiany powierzchni zajętej przez akwenty a także tereny kategorii „E” - oznaczony symbolem „1E” - przeznaczona jest dla stacji elektroenergetycznej 110/30/6 kV i związanych z nią obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych i kablowych sieci infrastruktury technicznej oraz teren kategorii „EF” - oznaczony symbolem „1EF” - przeznaczona jest dla urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW oraz magazynów energii.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	MPZP gminy Lubin – symbol MN20 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne <sup>4)</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MPZP gminy Lubin – symbol MN20 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,1 – 0,65
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,1 ≤ 0,65
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	35%
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce na 1 lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Realizacja projektowanego obiektu nie będzie stwarzała zagrożeń dla środowiska ani dla higieny i zdrowia użytkowników budynku oraz jego otoczenia. emisja zanieczyszczeń – nie przekracza dopuszczalnych norm, hałas, drgania i promieniowanie – budynek nie generuje ponadnormatywnych oddziaływań,

		<p>odpady komunalne – będą gromadzone na terenie działki i wywożone przez uprawnioną firmę,</p> <p>wody opadowe – odprowadzane do szczelnego zbiornika retencyjnego,</p> <p>drzewostan i gleba – inwestycja nie wymaga wycinki drzew i nie narusza stosunków wodnych.</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Nie dotyczy</p>

- 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.
- 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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków. Działki objęte inwestycją znajdują się w strefie „OW” obserwacji archeologicznej zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku prowadzenia robót ziemnych może być wymagane prowadzenie nadzoru archeologicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Wjazd na teren inwestycji projektuje się z dróg oznaczonych nr ewidencyjnymi 897/6 i 155/63, połączonych poprzez drogi wewnętrzne z drogą KDZ1. Na działce przewidziano wykonanie dojeżdż do budynków oraz miejsc postojowych o nawierzchni z kostki betonowej.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę zapewnione poprzez projektowane instalacje wodociągowe oraz przyłącza do sieci wodociągowej. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe odprowadzane będą do szczelnego zbiornika retencyjnego zlokalizowanego na działce. Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przyłącza elektroenergetyczne oraz wewnętrzne linie zasilające (WLZ). Centralne ogrzewanie oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej zapewnione z pomp ciepła.
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 <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	Dla terenów sąsiadujących z inwestycją realizowaną na działce nr 897/4 przy ul. Lotosowej w m. Obora miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Lubin nr XL/262/2016 z dnia 4 listopada 2016r. ustala następujące przeznaczenie: - od północy Droga wewnętrzna dojazdowa KDW 29 - od południa dz. nr 897/5

	<p>oznaczona w planie MN20 przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna j za nią działka nr 155/63 pełniąca funkcję drogi wewnętrznej</p> <p>- od zachodu dz. nr 897/6 oznaczona w planie MN20 przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna za nią działki nr 154/45 również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p>- od wschodu dz. od nr 897/1 – 897/3 oznaczone w planie MN20 przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p>
Maksymalna intensywność zabudowy	0,1 – 0,65
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,1 – 0,65
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wszystkie sąsiadujące z przedmiotową nieruchomością działki zlokalizowane są na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem MN 20 dla którego wskaźnik intensywności zabudowy mieści się w przedziale od 0,1 do 0,65 a także co najmniej 60% powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej oraz co najmniej 50% powierzchni działki dla zabudowy szeregowej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego
Maksymalna wysokość zabudowy	Wszystkie sąsiadujące z przedmiotową nieruchomością działki zlokalizowane są na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem MN 20 dla którego maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	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

<sup>5)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	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 lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	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

<sup>6)</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie 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
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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 nr 490 Starosty Lubińskiego – DAN.6740.319.2025	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku do 30.09.2027.	

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	Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (PB-12) z dnia 02.01.2026 Powiatowy inspektorat nadzoru budowlanego w Lubinie.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Początek budowy: 07.01.2026 r. Koniec budowy: 30.04.2027 r. Przeniesienie prawa własności nieruchomości nastąpi w terminie do 30.09.2027r	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3 budynki dwulokalowe.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa szeregową.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu jest określana na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 10 sierpnia 2022 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r. Poz. 1679) zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836: 2022 zatytułowanej „Właściwości użytkowe w budownictwie.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Inwestycja finansowana jest ze środków własnych dewelopera oraz wpłat nabywców dokonywanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45%

<sup>7)</sup> 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. z 2024 r. poz. 695) 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.

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – PKO Bank Polski S.A. Umowa rachunku powierniczego została zawarta przez spółkę NEXT ESTATE Sp. z o.o. jako Lidera Konsorcjum realizującego inwestycje wspólnie ze spółką PRO ESTATE Sp. z o.o.</p> <p>Rachunek powierniczy otwarty wykorzystany będzie wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców lokali na poczet cen sprzedaży za lokale.</p> <p>Bank wypłaca środki deweloperowi po zakończeniu poszczególnych etapów inwestycji po przeprowadzeniu kontroli postępu robót.</p> <p>W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, 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.</p> <p>W przypadku upadłości dewelopera, DFG zapewnia zwrot środków, których nie pokrył rachunek.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>PKO Bank Polski S.A.</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Załącznik 1.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Cena lokalu może ulec zmianie wyłącznie w przypadku zmiany powierzchni lokalu o więcej niż 1 m<sup>2</sup> lub zmiany stawki podatku VAT</p>
<p><b>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</b></p>	
<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy.:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1) w sytuacjach, o których mowa w § 9. ust. 5 i 6 Umowy, w terminie do 14 dni od dnia otrzymania informacji od dewelopera;-----</li> <li>w przypadku wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia na tej podstawie wpłacone przez niego środki pieniężne podlegają zwrotowi, z tym że Deweloper ma prawo potrącić ze zwracanej kwoty, kwotę będącą równowartością kosztów prac koniecznych do przywrócenia Lokalu do stanu zgodnego z projektem sprzed wprowadzenia zmian przez Nabywcę, któremu zaś nie przysługuje roszczenie o zwrot ewentualnych kosztów zmian Lokalu mieszkalnego i prac wykończeniowych;</li> <li>2) w przypadku zwłoki w postawieniu Lokalu mieszkalnego do jego dyspozycji trwającej powyżej 120 (stu dwudziestu) dni; -----</li> <li>w przypadku wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia na tej podstawie wpłacone przez niego środki pieniężne podlegają zwrotowi, z tym że Deweloper ma prawo potrącić ze zwracanej kwoty, kwotę będącą równowartością kosztów prac koniecznych do przywrócenia Lokalu mieszkalnego do stanu zgodnego z projektem sprzed wprowadzenia zmian przez Nabywcę, któremu zaś nie przysługuje roszczenie o zwrot ewentualnych kosztów zmian Lokalu mieszkalnego i prac wykończeniowych, przy czym Nabywca zachowuje prawo naliczenia kary umownej w następującej wysokości - za pierwsze trzy miesiące zwłoki - 0,5% wartości Lokalu mieszkalnego określonej w §9 ust. 2 Umowy, bądź jego niewydanej części za każdy pełny miesiąc zwłoki; za każdy dzień zwłoki powyżej trzech miesięcy - odsetki ustawowe od wartości Lokalu mieszkalnego określonej w § 9. ust. 2 Umowy, bądź jego niewydanej części; -----</li> <li>3) w przypadku otrzymania 4 (czterech) negatywnych decyzji kredytowych na zakup Lokalu mieszkalnego, jednakże nie później niż do terminu wpłaty trzeciej transzy zaliczki określonej w § 9. ust. 7 niniejszej Umowy; -</li> </ol> <p>w tej sytuacji wpłacone przez niego środki pieniężne podlegają zwrotowi, z tym że Nabywca zobowiązuje się, po dokonaniu zwrotu środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego, zapłacić Deweloperowi 0,5% wartości Lokalu mieszkalnego</p> </li> </ol>

określonej w § 9. ust. 2 Umowy jako ryczałtowe wynagrodzenie za poniesione koszty związane z zawarciem, obsługą i rozwiązaniem niniejszej umowy, przy czym pisemne oświadczenie o odstąpieniu, zgodnie z wymogami niniejszej umowy, musi wpłynąć nie później niż do terminu wpłaty trzeciej transzy zaliczki określonej w § 9. ust. 7 Umowy.

2. Stronom przysługuje umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku wystąpienia siły wyższej.
3. Wykonujący prawo odstąpienia ponosi wszelkie koszty z nim związane.
4. Nie jest możliwe odstąpienie od Umowy w części.

#### INNE INFORMACJE<sup>44)</sup>

##### I. Informacja:

- 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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; w niniejszym przypadku nieruchomość nie jest obciążona hipoteką na rzecz banku, kasy ani innego wierzyciela hipotecznego. – Nie dotyczy.
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, 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

<sup>44)</sup> Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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 po jej uzyskaniu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu po jego uzyskaniu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu po jego sporządzeniu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) ~~zgode 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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,~~
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym ~~zgode 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 PKO BP SA, 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 PKO BP SA 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,
- PKO BP SA 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 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.

### CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł brutto.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi ... m <sup>2</sup> zgodnie z dokumentacją projektową. Ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu zostanie ustalona po wykonaniu pomiaru powykonawczego zgodnie z normą PN-ISO 9836.	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi ... zł brutto.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do 30.09.2027	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu	Liczba kondygnacji	Budynek dwukondygnacyjny (parter i piętro), niepodpiwniczony, z nieużytkowym strychem pod dachem.
	Technologia wykonania	Budynki realizowane będą w technologii tradycyjnej murowanej. Posadowienie budynków na ławach fundamentowych żelbetowych. Ściany konstrukcyjne murowane z elementów drobnowymiarowych (beton komórkowy oraz silikaty). Elementy konstrukcyjne żelbetowe monolityczne wykonywane w technologii wylewanej. Stropy żelbetowe. Dach o konstrukcji drewnianej z prefabrykowanych wiązarów dachowych, pokryty dachówką.

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Części wspólne budynku obejmują elementy konstrukcyjne i instalacyjne budynku oraz elementy komunikacji. Teren wokół budynku zostanie zagospodarowany poprzez wykonanie dojazdów, miejsc postojowych, ciągów pieszych, przyłączy infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie terenów zielonych.
--	--	--

jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowane są 3 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, w których znajduje się łącznie 6 lokali mieszkalnych (po 2 lokale w każdym budynku).
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	6
	Dostępne media w budynku	Budynek będzie wyposażony w instalacje: elektroenergetyczną, wodociągową oraz kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie wód opadowych przewidziano do instalacji kanalizacji deszczowej.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej zapewniony będzie poprzez drogę wewnętrzną stanowiącą działkę nr 897/6, w której nabywcy lokali posiadać będą udział.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokale mieszkalne usytuowane są w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przewidziano lokale zlokalizowane wyłącznie na jednej kondygnacji (parter lub piętro) oraz lokale dwukondygnacyjne obejmujące parter i piętro budynku, zgodnie z dokumentacją projektową.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokali wynika z dokumentacji projektowej, a ostateczna powierzchnia zostanie ustalona po pomiarze powykonawczym zgodnie z normą PN-ISO 9836. Lokale przekazywane będą w standardzie deweloperskim.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego zostanie wydane przez właściwy organ po zakończeniu realizacji inwestycji, przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	do dnia 30 września 2027 roku.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy	

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
--	-------------

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

*Krzysztof Anodewicz*

---

**Załączniki:**

1. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.
  2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
  3. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
  4. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-