

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

26.03.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	KRUPNICZA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000561249	
Adres	Adres siedziby: ul Jana Nikliborca 9, 52-444 Wrocław Adres punktu, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych: plac Kombatantów 2, 58-100 Świdnica	
Numer NIP i REGON	NIP: 8971809613	REGON: 361688933
Numer telefonu	74 856 61 53	
Adres poczty elektronicznej	biuro@domy-kilara.pl ; krzysztof.maliszewski@elgama.pl	
Numer faksu	74 856 61 55	
Adres strony internetowej dewelopera	www.domy-kilara.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	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
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	

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	58-200 Dzierżoniów, dz. nr ew. 115/16
Numer księgi wieczystej	SW1D/00059388/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	NIE DOTYCZY
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W obszarze objętym analizą występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna oraz usługowa. Ponadto, w sąsiedztwie inwestycji znajduje się linia kolejowa nr 137

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy: brak	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie osiedla Makowego w Dzierżoniowie (UCHWAŁA NR XLIV/273/09 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA z dnia 29 czerwca 2009 r.) https://bip.um.dzierzonow.pl/a,21168,obszar-polozony-w-sasiedztwie-osiedla-makowego.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy: brak	
	Inne ⁴): brak	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol MN5
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak informacji w planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe (także nieużytkowe)
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60% powierzchni działki brutto
	Maksymalna wysokość zabudowy	10,0 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak informacji
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce/1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Na całym obszarze objętym planem miejscowym nie zezwala się na lokalizowanie podmiotów, których działalność może znacząco oddziaływać na środowisko. Wymóg ten nie dotyczy terenu PP oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. 2. Postępowanie z odpadami oraz emisja hałasu oraz substancji do powietrza wg obowiązujących przepisów szczególnych.

		3. Wszystkie projektowane parkingi ogólnodostępne oraz służące podmiotom działalności gospodarczej należy wyposażyć w urządzenia do separacji substancji ropopochodnych oraz neutralizacji ścieków chemicznie aktywnych. 4. Projektowana zabudowa kubaturowa winna odpowiadać wymogom regionalnej architektury pasma Sudetów wschodnich, realizowana wyłącznie w technologii tradycyjnej. 5. Części obszarów wyłączone z zainwestowania należy zachować jako biologicznie czynne, wyposażyć w zielen towarzyszącą o wysokich walorach ozdobnych.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak dodatkowych warunków, wynikających z potrzeby objęcia ochroną, poza obowiązującymi na podstawie przepisów powszechnych.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania	Przeznaczenie terenu	- tereny zieleni i urządzeń sportowo rekreacyjnych lub zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (symbol UZ/MN)

przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾)		- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MN)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe (także nieużytkowe)
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna wysokość zabudowy	10,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak informacji
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce/1 mieszkanie
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	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejskowych planach zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XVII/111/07 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obwodnic Dzierżoniowa i południowego obejścia Piławy Dolnej w granicach miasta Dzierżoniów. § 11 1. Tereny kategorii oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG-D przeznacza się na drogi publiczne klasy głównej; na tę kategorię składają się tereny oznaczone numerami 1-8, 16-21, 23-25 i 34-36. 2. Tereny oznaczone: 1) numerami porządkowymi 1-8, 16-21 i 23-25 mają stanowić fragmenty drogi wojewódzkiej nr 382 relacji: Stanowice – Świdnica – Dzierżoniów – Ząbkowice Śląskie – Paczków, zwanej Droga Podśudecką; 2) numerami porządkowymi 34-36 mają stanowić fragment drogi wojewódzkiej nr

		384 relacji Wolibórz – Dzierżonów – Łagiewniki. UCHWAŁA NR XLII/262/09 RADY MIEJSKIEJ Dzierżonowa z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sąsiedztwie ulicy Zamenhofa w Dzierżonowie - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA NR XLV/308/05 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta w rejonie ul. Paderewskiego w Dzierżonowie - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA Nr XII/81/99 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA z dnia 24 maja 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - brak informacji o przewidzianych inwestycjach UCHWAŁA NR XXXII/263/96 RADY MIEJSKIEJ DZIERŻONIOWA z dnia 25 listopada 1996 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dzierżonów. - brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w	

	zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
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 nr 264/2023 zmieniona decyzją nr 411/2023 Organ wydający: Starosta Dzierżoniowski.	
Data uprawnomocnienia 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 2021 r. poz. 2351, 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	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 13 października 2023 Planowany termin zakończenia robót budowlanych: 26 styczeń 2025	

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	3
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki w zabudowie szeregowej
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne: 50% Wpłaty nabywców lokali: 50%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w walucie PLN [zwany dalej „OMRP”], na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty dokonywane przez nabywców [zwanych „Powierzającymi”] odrębnie dla każdego Powierzającego oraz otwiera powiązane z OMRP ewidencyjne numery otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych dla każdego Powierzającego o numerach określonych w „Wykazie ewidencyjnym OMRP” stanowiącym załącznik numer 1 do Umowy rachunku, w tym ewidencyjny otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy numer ..., wykorzystany wyłącznie do niniejszej Umowy deweloperskiej, przy czym wpłaty dokonywane na ewidencyjne mieszkaniowe rachunki powiernicze księgowane będą na OMRP i Bank zobowiązał się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego na OMRP oraz do realizacji dyspozycji Powiernika wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych Powierzających na rachunek pomocniczy prowadzony w Banku, z zastrzeżeniem §6	

	-10 Umowy rachunku lub do zwrotu środków pieniężnych Powierzającym w przypadkach określonych w Umowie Rachunku, a Powiernik i Powierzający nie posiadają uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na OMRP, w tym w szczególności – składania dyspozycji wypłaty tych środków, za wyjątkiem sytuacji wskazanych wyraźnie z Umowie rachunku; - Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, Powierzający ma prawo żądania szczegółowych informacji o wpłatach i wypłatach dokonanych na OMRP określony w umowie, której jest stroną, takich jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, a Bank ma obowiązek przekazania informacji w tym zakresie; - Powierzający dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego i po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie, a o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego Powiernik informuje Powierzającego na papierze lub innym trwałym nośniku, przy czym wysokość wpłat dokonywanych przez Powierzającego jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie; - Bank wypłaca Powiernikowi środki pieniężne wpłacone przez Powierzającego 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 jego harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego, przy czym po zakończeniu ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca Powiernikowi pozostałe na OMRP środki pieniężne po przeprowadzeniu czynności kontrolnych z wynikiem pozytywnym oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Powierzającego prawa wynikające z Umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Powierzający; - Bank dokonuje na koszt Powiernika kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych i wypłaca Powiernikowi środki pieniężne, zgromadzone na rachunku wyłącznie po usunięciu ewentualnych nieprawidłowości, które wynikną w trakcie kontroli; - w przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Powierzającemu przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości
--	---

	niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie; - w przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej, w sposób inny niż przez odstąpienie Powiernik i Powierzający przedstawia zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Powierzającego na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości; - Powiernik zobowiązany jest dysponować środkami wypłacanymi z OMRP wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek; - koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Powiernika (Dewelopera).			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		Opis etapu inwestycji	Udział kosztów etapu w ogólnych kosztach inwestycji	Planowany (zrealizowany) termin ukończenia etapu
	Etap 1	Nabycie gruntu, projekt, prace przygotowawcze (wytyczenie budynków, wykop pod fundamenty)	25%	Listopad 2023
	Etap 2	Ściany fundamentowe, Ściany konstrukcyjne parteru, strop nad parterem, schody żelbetowe z parteru na piętro	20%	Styczeń 2024
	Etap 3	Stan surowy zamknięty (ściany konstrukcyjne, ściany działowe, pokrycie dachowe, okna) bez bramy garażowej i bez drzwi wejściowych do lokali	20%	Kwiecień 2024

	Etap 4	Wykonanie wewnętrznych podtynkowych instalacji elektrycznych (bez osprzętu i bez wyposażenia rozdzielni), wykonanie wewnętrznych podtynkowych instalacji wod-kan. (50%), tynki wewnętrzne maszynowe	15%	Lipiec 2024
	Etap 5	Wykonanie wewnętrznych instalacji wod.-kan. (100%) i CO (bez kotła gazowego i osprzętu), posadzki, wykonanie elewacji, montaż drzwi wejściowych i bramy garażowej	10%	Wrzesień 2024
	Etap 6	Stan deweloperski (wykonanie przyłączy, montaż kotła, montaż sufitu z płyt GK nad I piętrzem, zagospodarowanie terenu – utwardzenie zewnętrznego miejsca postojowego i dojścia do lokalu, wyгородzenie części ogrodowej), zgłoszenie zakończenia budowy	10%	Kwiecień 2025
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena lokalu mieszkalnego ulegnie zmianie w przypadku stwierdzenia w obmiarze powykonawczym, dokonanym zgodnie z normą, zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wskazanej w umowie deweloperskiej [o ile zmiana powierzchni nie będzie wynikała ze zmian w projekcie i wykończeniu lokalu mieszkalnego wprowadzonych na życzenie Nabywcy] i w takim przypadku cena ta zostanie ustalona jako iloczyn metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z ceną metra kwadratowego lokalu mieszkalnego, przy czym o tej zmianie ceny Deweloper zawiadomi Nabywcę w formie pisemnej listem poleconym wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, a rozliczenie zmienionej ceny nastąpi do 21 dni liczonych od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera: - przy zwiększeniu			

	powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego poprzez wpłatę przez Nabywcę różnicy otwartego rachunku powierniczego lub – przy zmniejszeniu powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi poprzez wpłatę przez Dewelopera różnicy na wskazane przez Nabywcę jego konto. W razie gdy po dniu podpisania umowy deweloperskiej ulegną zmianie stawki podatku od towarów i usług /VAT/ w stosunku do stawek, w oparciu o które została ustalona cena lokalu mieszkalnego, na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po dniu podpisania umowy deweloperskiej, zostanie nałożony inny podatek skutkujący zmianą ceny lokalu mieszkalnego, przy czym cena ustalona zostanie w ten sposób, że do ceny netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku od towarów i usług /VAT/, a o takiej zmianie ceny Deweloper zawiadomi Nabywcę w formie pisemnej listem poleconym wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru i rozliczenie ceny nastąpi z płatnością ostatniej zaliczki na poczet ceny, która to zaliczka zostanie – odpowiednio - powiększona lub pomniejszona o kwotę wynikającą z rozliczenia.
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	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej; 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 2) jeżeli informacje zawarte umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie określonym w umowie deweloperskiej; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 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 Ustawy;

	9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; przy czym: - w przypadkach, o których mowa powyżej w pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia; - w przypadku, o którym mowa w powyżej w pkt 6, 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 i Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia; - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy; - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia; - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, 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. Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej również: 1) w przypadku zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w obmiarze powykonawczym o więcej niż 2% [o ile zmiana powierzchni nie będzie wynikała ze zmian w projekcie i wykończeniu lokalu mieszkalnego wprowadzonych na życzenie Nabywcy], co pociągnie za sobą zmianę ceny lokalu mieszkalnego, przy czym w tych przypadkach Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni liczonych od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera w formie pisemnej listem poleconym wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru o zmianie ceny lokalu mieszkalnego, ze względu na w/w zwiększenie lub zmniejszenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego; 2) w przypadku zwiększenia ceny lokalu mieszkalnego ze względu na fakt, że podwyższeniu ulegną stawki podatku od towarów i usług /VAT/ w stosunku do stawek, w oparciu o które została ustalona cena lokalu mieszkalnego, na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po dniu podpisania umowy deweloperskiej, przy czym w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni liczonych od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera w formie pisemnej listem poleconym wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru o zwiększeniu ceny lokalu mieszkalnego.
--	---

	Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: - niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, 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; - niestawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotów tego aktu, w tym lokalu mieszkalnego lub do 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. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy deweloperskiej, a Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Brak obciążeń

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 architektonicznobudowlanej 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Adres: Świdnica, plac Kombatantów 2, dni robocze w godz. 10:00 – 14:00

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A., prowadzącym 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.
- 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, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych - co do zasady - następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. 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, z późn. zm.).

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.

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.
- 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.
- ⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu".
- 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.
- 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.

Załączniki:

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