

Załącznik nr 4

Stan na dzień sporządzenia prospektu
informacyjnego

11.08.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA		
DANE DEWELOPERA		
Deweloper	JM-INVESTMENTS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, KRS 0000836334	
Adres	Adres siedziby: ul. Rumiankowa 48 54-512 Wrocław Adres biura sprzedaży: ul. Tęczowa 68/2A 53-603 Wrocław	
Numer NIP i REGON	8943152928	385871311
Numer telefonu	733– 700– 089	
Adres poczty elektronicznej	biuro@jminvestments.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.jminvestments.pl/kokorzyce	

II DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Wrocław, ul. Starobielawska 15,15a,15b,15c (w ramach spółki JM Investments spółka z o.o. spółka komandytowa)

Data rozpoczęcia	25.10.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.12.2023 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Tyniec Mały, ul. Świdnicka 19,19A, 19B nr działek 8/31, 8/32, 8/33,8/34 (powstałych po podziale działki nr 8/21), obręb Tyniec Mały, Gmina Kobierzyce(w ramach spółki Tyniec 1 JM Investments spółka z o.o. spółka komandytowa)
Data rozpoczęcia	30.11.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.12.2025 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Tyniec Mały, ul. Domasławska 30/1,30A/1,30B/1,30C/1 nr działki 76/2, obręb Tyniec Mały, Gmina Kobierzyce(w ramach spółki Tyniec 2 JM Investments spółka z o.o. spółka komandytowa)
Data rozpoczęcia	22.12.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.07.2026 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie dotyczy

III INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębiewidencyjnego ¹⁾	Działka budowlana: Kokorzyce, nr działki 357/127, OBREB 0010, Krępice, powiat średzki, województwo dolnośląskie, jednostka ewidencyjna 021803_5, Miękinia obszar wiejski
---	---

	Działka drogowa: Kokorzyce, nr działki 357/110, OBREB 0010, Krępice, powiat średzki, województwo dolnośląskie, jednostka ewidencyjna 021803_5, Miękinia obszar wiejski	
Numer księgi wieczystej	Działka budowlana: WR1S/00058110/2, Działka drogowa: WR1S/00039734/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Działka budowlana: brak Działka drogowa: hipoteka umowna łączna na udziale nr 21 należącym do innego Właściciela	
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 warunkiżycia ³⁾	Droga krajowa nr 94 (DK94) – ok. 1,5 km w linii prostej	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	

¹ 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.

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Miękinia uchwalony Uchwałą Rady Gminy Miękinia nr XXIII/315/17 z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Krępace część Krępace Kokorzyce ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 11 września 2017 r. poz. 3761, zmieniona wyrokiem WSA Sygn. Akt II SA/Wr 781/17 z dnia 15 lutego 2018 r. odnośnie wykreślenia par. 5 ust. 2
	Miejscowy plan rewitalizacji	Działki nie są objęte planem rewitalizacji
	Miejscowy plan odbudowy	nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Dz. nr 357/127 – przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz zabudowa usługowa oznaczona symbolem 2MNU, działka położona jest w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych OW i w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego Dz. nr 357/110 – przeznaczenie podstawowe teren dróg wewnętrznych 2KDW, działka położona jest w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych OW, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego, przez teren działki przebiegają linie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Dla 2MNU minimalna intensywność zabudowy 0,01, maksymalna 1,0
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość budynków nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca na jedno mieszkanie, dom lub segment
	Warunki ochrony środowiska i zdrowialudzi, przyrody i krajobrazu	W obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami. Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancji ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, w wody z tych nawierzchni odprowadzić za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi; stosowanie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami MN zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej usługowej. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych. Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 100 kW nie może wykraczać poza teren 1U
	Wymagania dotyczące zabudowy zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak informacji w planie

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Wyznacza się na rysunku planu strefę B ochrony konserwatorskiej tożsamą z obszarem historycznego układu ruralistycznego w obrębie której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie należy zachować historyczny układ przestrzenny tj. rozplanowanie dróg, kompozycję wnętrza urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu tj. historyczne nawierzchnie ulic, chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni), nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno architektoniczną w zakresie lokalizacji rozplanowania, skali, formy architektonicznej ukształtowania bryły w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej, obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy, budynku maksymalnie dwukondygnacyjne wysokość maksymalnie do 9m z kondygnacją górną w poddaszu bryła na planie prostokąta dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek bądź garaż wyklucza się możliwość wprowadzenia portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej powstałej przed 1945, w nowej zabudowie stosować dachu dwustapdowe, symetryczne o kącie nachlenia 38-45 pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglasm matowym elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów detalu kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych wymagane elewacje tynkowane lub ceglane zakaz stosowania tworzyw sztucznych np. siding jako materiałów okładzinowych, należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, okna prostokątne, w układzie pionowym o tradycyjnych podziałach krzyżowych w budynkach gospodarczych można stosować okna o formie kwadratu wielopodziałowe zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych formą, materiałem i wysokością ogrodzeń nawiązać do lokalnych historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki, ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,6 m) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii, należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości zachować istniejącą zieleni parkową ochronie podlega istniejący drzewostan i zagospodarowanie terenu parkowego układ dróg cieków wodnych obiekty i obszary wpisane do ewidencji zabytków budynek mieszkalno gospodarczy ul. Parkowa 2, budynek gospodarczy ul. Parkowa 2, budynek mieszkalny ul. Parkowa 3, budynek mieszkalno gospodarczy ul. Parkowa 3, budynek mieszkalno gospodarczy ul. Parkowa 4, budynek mieszkalny, ul Parkowa 6,
--	--	---

		oficyna dworska ul. Zamkowa 1, park dworski obszar dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane w tym rodzaj typ i kolor pokrycia dachowego utrzymać a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny, zachować kształt rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku utrzymać oryginalną stolarkę okien i drzwi a w przypadku ich wymiany zastosować oka i drzwi o takiej samej formie zewnętrznej zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrz i zachowane elementy wystroju, wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości elementy nie powierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów wyznacza się dla całego obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych. Dla wszystkich inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak informacji w planie
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, poza drogami wymienionymi wyżej obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie z drogi gminnej przylegającej do południowej granicy obszaru objętego planem, na obszarze planu dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8m a dla placu do zawracania samochodów na drogach nieprzelotowych ustala się minimalną wielkość 12,5x12,5m w przypadku obsługi nie więcej niż 6 domów dopuszcza się szerokość drogi min 6m, ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom ilości stanowisk do parkowania w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie, dom lub segment, dla obiektów w których prowadzona jest działalność handlowa lub usługowa 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej dla handlu, 1 miejsce na 30m² powierzchni użytkowej dla usług 20 miejsc na 100 osób zatrudnionych dla obiektów o charakterze produkcyjnym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć liczbę miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami na nieutwardzony teren działki budowlanej do sieci kanalizacji deszczowej, do studni chłonnych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dopuszcza się możliwość realizacji wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości

		sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej telekomunikacyjnej i teleinformatycznej należy prowadzić jako kablowe przy czym dopuszcza się jedynie sieci dystrybucyjne o ile przepisy odrębne z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych nie wykluczają ich lokalizacji, zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem par. 6 ust. 5, dla terenu 1U dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem par. 6 ust. 5 zaopatrzenie w gaz dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej, o ile przepisy odrębne z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych nie wykluczają jej lokalizacji budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o przepisy odrębne dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci kablowych i urządzeń infrastruktury technicznej istniejącej sieci napowietrznej w formie skablowanej sieci a także w formie napowietrznej wyłącznie w istniejącym przebiegu
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 ⁵⁾²	Przeznaczenie terenu	1E – teren infrastruktury elektroenergetycznej 1R – teren rolniczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Dla 1E -zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granic działki zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla 1R - nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy

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

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy
	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu

w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾³ , zawarte w	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	miejscowych planach odbudowy	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	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	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu

³ 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.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciw-powodziowych	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
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 786/2021 z dnia 10.09.2021 wydana przez Starostę Średzkiego, decyzja nr 358/2026 z dnia 16.06.2026 wydana przez Starostę Średzkiego	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy
--	-------------

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	ROZPOCZĘCIE : 27.07.2026r. ZAKOŃCZENIE : 01.06.2027r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 (jeden)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:1997/ PN-ISO 9836:2011	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych kredyt, środki własne, inne	Środki własne – 70 % Wpłaty Klientów na otwarty rachunek powierniczy - 30%
	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⁾⁴	0,45%

^{4) 7)} Zgodnie z art. 49 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) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Oleśnicy
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram związany z realizacją inwestycji I etap - 25%- do 15.09.2026r. II etap- 15% do 15.10.2026r. III etap -10%- do 30.11.2026r. IV etap – 10%-do 30.12.2027r. V etap -10%- do 30.01.2027r. VI etap – 10%- do 15.03.2027r. VII etap – 10 % - do 15.04.2027r. VIII etap – 10% - do 01.06.2027r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	CENY NIE PODLEGAJĄ WALORYZACJI- zmiana ceny jest możliwa w przypadku zmiany stawki podatku VAT oraz różnic w powierzchni użytkowej lokalu/budynku.

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 FUNDUSZUGWARANCYJNYM

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 prawnabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjny	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy, 2) 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, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub 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 jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy, 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze 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 lub 2 Ustawy, 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,
---	--

	10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku Mieszkalnego 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, 13) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług mającej wpływ na wysokość ceny brutto Przedmiotu Umowy, 14) w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Budynku Mieszkalnego, o której mowa w § 1. ust. 2. tego umowy deweloperskiej, a powierzchnią użytkową tego Budynku Mieszkalnego ustaloną na podstawie pomiaru powykonawczego o więcej niż +/- 2%. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1. pkt 1) - 5) tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 6) tego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. W takiej sytuacji Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych, jednak nie więcej niż 2% ceny Przedmiotu Umowy. 4. 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 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
--	---

	6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku: a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, b) niestawienia się Nabywcy do odbioru Przedmiotu Umowy 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. 8. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, na podstawie ust. 1. tego paragrafu, w związku ze złożonym do księgi wieczystej na podstawie niniejszej umowy deweloperskiej wnioskiem o wpis roszczenia o przeniesienie własności. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Przedmiotu Umowy i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o treści wskazanej w załączniku nr 4 do umowy deweloperskiej
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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; **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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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**

Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, deweloper zapewnia możliwość zapoznania się z następującymi dokumentami, w lokalu przedsiębiorstwa przy ul. Tęczowej 68/2a 53-603 we Wrocławiu:

- 1) prospektem informacyjnym wraz z załącznikami (wzór umowy deweloperskiej, rzuty lokalu),
- 2) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 3) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 4) kopią pozwolenia na budowę;
- 5) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej;
- 6) projektem architektoniczno-budowlanym;

W przypadku zmiany informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub w załączniku, informację o zmianie doręcza się w formie, w jakiej został doręczony prospekt informacyjny wraz z załącznikami, w postaci:

- 1) aneksu do prospektu informacyjnego lub zmiany załącznika, w którym określone są aktualne informacje, albo
- 2) nowego prospektu informacyjnego lub nowego załącznika, w którym zmiana wskazana jest w sposób umożliwiający jej zidentyfikowanie.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Oleśnicy,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki

deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Oleśnicy korzysta także ze 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA		
Cena lokalu mieszkalnego albob domu jednorodzinnego	Łączna cena przedmiotu umowy wynosi zł (w tym działki (nr 357/127) o powierzchni 0,0845 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym nr na kwotę zł, udziału wynoszącego 1/18 część w działce drogowej (nr 357/110) na kwotę zł)	
Powierzchnia użytkowa lokalmieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia domu jednorodzinnego wynosi 131,80 m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena metra kwadratowego zł	
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 lokalmieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.11.2027 r.	
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 mowaw 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	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje
	Technologia wykonania	Tradycyjna: ściany murowane, fragmenty ścian żelbetowe, stropy żelbetowe/ Teriva
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	stan deweloperski: rozplantowana ziemia, kostka brukowa, ogrodzenie z siatki, parking naziemny.
	Liczba lokali w budynku	Dom jednorodzinny
	Liczba miejsc postojowych	Garaż, miejsce postojowe naziemne
	Dostępne media w budynku	woda , szambo, prąd
	Dostęp do drogi publicznej	tak udział w działce drogowej prowadzącej do drogi głównej

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Dom o powierzchni 131,80 m² PARTER • Przedsionek – 3,30 m² • Przedpokój – 8,60 m² • Łazienka – 5,20 m² • Gabinet / dodatkowy pokój – 9,50 m² • Salon z jadalnią – 26,50 m² • Aneks kuchenny – 8,10 m² • Spiżarnia – 1,50 m² • Pomieszczenie techniczne – 3,00 m² • Garaż jedno stanowiskowy – 17,00 m² • Składzik – 5,20 m² PODDASZE • Przedpokój – 4,40 m² • Łazienka – 7,70 m² • Sypialnia – 8,60 m² • Sypialnia – 11,70 m² • Sypialnia – 11,50 m² <u>Standard wykończenia stanowi załącznik do umowy deweloperskiej</u>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut budynku z projektu budowlanego.
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. Raport o działce.