



Generalny wykonawca inwestycji

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	JANUSZ-PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze pod numerem KRS 0000389474	
Adres	Pod Filarami 2/16, 65-068 Zielona Góra, Polska	
Numer NIP i REGON	NIP: 9282070274	REGON: 080532909
Nr telefonu	537 084 496	
Adres poczty elektronicznej	deweloper@januszpark.eu	
Adres strony internetowej	www.grupachmiel.com	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ul. Morelowa 66-016 Płoty Numery działek: 201/14, 201/15, 201/16, 201/17, 201/18 Położone w obrębie ewidencyjnym 0008 Płoty, w jednostce ewidencyjnej 080903_5 Czerwieńsk
Data rozpoczęcia budowy/pozwolenia na budowę	Data rozpoczęcia budowy: 04.04.2022 r. Pozwolenie na budowę: Decyzja nr 512/2021 z dnia 05.08.2021 r, znak AB-CZ.6740.1.62.2021 oraz decyzja przenosząca z dnia 28.02.2022 r, znak AB-CZ.6740.3.7.2022 wydane przez Starostę Zielonogórskiego
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	16 maja 2024 r. wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (ping.bsz.5120.164.2024-0644)
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Ul. Morelowa i Ul. Sadowa, dz. nr. 200/9, 200/10 66-016 Płoty Gmina Czerwieńsk Obręb 0008 Płoty, Jedn. ewid. 080903_5.0008.200/9; 080909_5.0008.200/10	
Numery ksiąg wieczystych	ZG1E/00133864/1; ZG1E/00134204/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zgodnie z informacją na dzień sporządzenia prospektu w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości nie ma oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, składowisk odpadów i cmentarzy. W sąsiedztwie inwestycji znajduje się napowietrzna linia energetyczna oraz linia kolejowa.	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	MN1 - zabudowa jednorodzinna wolnostojącą mieszkaniową jednorodzinna. Uchwała numer XXII/204/09 Rady Miejskiej w Czerwieńsku z dnia 24 czerwca 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Płoty opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 117 poz. 1543 z dnia 02 listopada 2009 r.
	dopuszczalna wysokość zabudowy	Do dwóch kondygnacji (parter i piętro)
	dopuszczalny procent zabudowy działki	do 30%

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę?	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 490/2024 z dnia 08.10.2024 r. wydana przez Starostę Zielonogórskiego	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: 10.10.2024 r Planowany termin zakończenia prac budowlanych: 31.12.2025 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31.03.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	Cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne na działkach 200/9 i 200/10
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	A. Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalny na działce 200/9 połączony ścianą wspólną. A 1. Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalny na działce 200/9 połączony ścianą wspólną. B .Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalny na działce 200/10 połączony ścianą wspólną. B 1..Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalny na działce 200/10 połączony ścianą wspólną. Odstęp między budynkami zgodny z warunkami technicznymi i projektem budowlanym.

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego zostanie ustalona po jego wybudowaniu i dokonaniu obmiaru na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836 :1997 pn. Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm.)		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	50% środków własnych i 50% środków pozyskanych z mieszkaniowego rachunku powierniczego		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	zamknięty*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o ww. koszty, opłaty i prowizje. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („ustawa”) w ramach tego przedsięwzięcia. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego (z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w		

	harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego). W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie Bank wypłaca pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Kontrola obejmuje m.in.: a/ sprawdzenie, czy Deweloper posiada tytuł własności nieruchomości, na której jest prowadzone Przedsięwzięcie deweloperskie, b/ sprawdzenie, czy wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, c/ sprawdzenie, czy Deweloper posiada pozwolenie na budowę, d/ sprawdzenie, czy planowane przez Dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, e/ sprawdzenie, czy wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 ww. ustawy f/ sprawdzenie, czy Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, g/ sprawdzenie, czy Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, h/ sprawdzenie, czy Deweloper dokonał wpłaty składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, o której mowa w art. 49 ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w należnej wysokości, i/ sprawdzenie, czy Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, j/ sprawdzenie, czy Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten Fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, k/ ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, polegające w szczególności na sprawdzeniu: wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo
--	--

	dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych. Czynności kontrolne o których mowa w lit. d/, f/ g/, i/ oraz j/ są wykonywane na podstawie oświadczeń Dewelopera. W przypadku: negatywnej oceny jednego z elementów określonych w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. a, c-e oraz h lub pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (opisanych powyżej w lit. a/ c/-e/ oraz h/ lub k/), braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne, o których mowa w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. f, g, i oraz j ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (opisanych powyżej w lit. f/ g/, i/ oraz j/), wszczęcia wobec Dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (opisanego powyżej w lit. b/) Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3 ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3 ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, także w zakresie szerszym niż określony w art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, jeżeli wynika to z umowy zawartej z Deweloperem. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, oraz w terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 3 ww. ustawy, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.
--	---

	Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r; o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 ustawy, przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy oraz innych dokumentów wskazanych w umowie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 ustawy, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.
Harmonogram Przedsięwzięcia deweloperskiego w etapach	Etap 1 - 25% - 10.11.2024 zakup nieruchomości gruntowej, dokumentacja projektowa, przygotowania placu budowy, roboty ziemne, ławy fundamentowe A-B, punkty "0" (błoczki fundamentowe, kanalizacja, zasypianie punktu "0", wylewka betonowa - chudziak) Etap 2 - 15% - 15.01.2025 stropy, podciągi, słupy nośne, ściany parteru, ścianki działowe parteru Etap 3 - 15% - 01.03.2025 ściany nośne piętra, wieńce bud. A-B Etap 4 - 15% - 01.05.2025 zadaszenie, stolarka okienna, instalacje wodno-kanalizacyjne, instalacje grzewcze, bud A-B Etap 5 - 15% - 01.08.2025 ocieplenie i elewacja zewnętrzna, tynki wewnętrzne, parapety wewnętrzne, posadzki bud. A-B, instalacja elektryczna Etap 6 - 15% - 31.12.2025 przyłącza wody i kanalizacji, przyłącze gazu, przyłącze prądu, zagospodarowanie terenu

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	cena ulegnie zmianie: a/ stosownie do zmiany stawki podatku VAT: - jeżeli stawki podatku VAT zostaną obniżone poniżej 8% to cena brutto ulegnie obniżeniu o kwotę równą obniżeniu podatku VAT, - jeżeli stawki podatku VAT zostaną podwyższone powyżej 8% to cena brutto ulegnie podwyższeniu, o kwotę równą podwyższeniu podatku VAT, przy czym o zmianie takiej Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej. b/ na skutek wystąpienia różnicy między projektowaną a rzeczywistą powierzchnią Lokalu, - jeżeli ostateczna powierzchnia lokalu będzie mniejsza - Spółka zwróci Nabywcy nadwyżkę, - jeżeli ostateczna powierzchnia lokalu będzie większa - Nabywca nie będzie ponosił z tego tytułu żadnych kosztów.
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	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	1. Nabywa ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 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 z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia 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 lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021r o

	ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 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 z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe; 13) w przypadku podwyższenia ceny sprzedaży nieruchomości wskutek zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT) tj.: jeżeli zmienia się stawki podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia umowy deweloperskiej, cena Lokalu ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu proporcjonalnie do skutków zmiany stawek VAT, o czym Deweloper poinformuje pisemnie Nabywcę. W przypadku, gdy zmiana stawek podatku VAT spowoduje zwiększenie ceny, Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od daty wysłania przez Spółkę zawiadomienia o zwiększeniu ceny. Jeżeli Nabywca nie złoży oświadczenia o odstąpieniu od umowy, będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT, w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, 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, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 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 z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym; 5. 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. 6. 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 z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;
--	--

	7. W przypadku skorzystania przez stronę nabywającą z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a strona nabywająca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 9. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 10. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej (również w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę z powodu zmiany stawki podatku VAT powodującej zwiększenie ceny), zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. 11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne jeżeli, zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 12. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 ustawy z dnia 20 maja 2021r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ww. ustawy.
--	--

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.

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 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.

Nie dotyczy

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa (Biurze Sprzedaży, mieszczącym się w

Zielonej Górze przy ulicy Pod Filarami 2/16) przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
- 3) pozwoleniem na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem budowlanym,
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, **Nie dotyczy**
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu, **Nie dotyczy**
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu, **Nie dotyczy**
- 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 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,

Nie dotyczy

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.

Nie dotyczy

Klienci chcący skorzystać z możliwości zapoznania się z ww. dokumentami proszeni są o kontakt telefoniczny w celu ustalenia dogodnego terminu.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A. z siedzibą w Warszawie,
- 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 do 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,
- mBank S.A. z siedzibą w Warszawie 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	72,99 m ²

Cena lokalu mieszkalnego		
Cena brutto m ² powierzchni lokalu mieszkalnego		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	2 (parter i piętro)
	technologia wykonania	Fundamenty: ławy fundamentowe żelbetowe Ściany fundamentowe: murowane z bloczków betonowych klasy 15 Izolacja ścian fundamentowych: wykonana styropianem o grubości 10 cm Ściany zewnętrzne: wykonane z betonu komórkowego grubości 24 cm oraz bloczki silikatowe grubości 24 i klasy 15 MPa Izolacja ścian zewnętrznych: wykonana styropianem 20 cm Tynk zewnętrzny: tynk biały silikonowy Kominy: systemy kominowe oraz pustaki wentylacyjne Stropy, podciągi, wieńce, nadproża: żelbetowe prefabrykowane oraz wylewane na mokro Dach: dwuspadowy o drewnianej konstrukcji, drewno impregnowane; membrana dachowa paroizolacyjna na połaciach dachowych, przytwierdzona kontrłatami ; dachówka ceramiczna w kolorze antracyt Izolacje: Przeciwwilgociowa: - pozioma ścian fundamentowych: papa asfaltowa z zachowaniem ciągłości i 35 cm nad poziomem terenu lub tarasu - podłogi na gruncie: folia polietylenowa o grubości min 0,3 mm - pionowa ścian fundamentowych: dysperbit Termiczna: - strop nad parterem: wełna mineralna - ściany zewnętrzne, podłoga na gruncie, ściany fundamentowe: styropian Paroprzepuszczalna: nad krokwiami w dachu folia o wysokiej paroprzepuszczalności Paroszczelna: folia polietylenowa w stropie nad parterem Tynki i okładziny (w tym sufity) - tynk gipsowy lub cementowo - wapienny nakładany maszynowo - sufity wykonane z płyty K-G montowanej na ruszcie aluminiowym załatwionym do konstrukcji

		dachu. W pomieszczeniach o podwyższonej wilgotności płyta G-K o podwyższonej odporności na wilgoć Stolarka okienna: - okna PVC - drzwi zewnętrzne stalowe Tynki i okładziny zewnętrzne: - tynki elewacyjne silikonowy - na części elewacji płytki lub okładziny elewacyjne - cokoly - płytki, tynk lub okładziny elewacyjne - kominy - tynk cementowy, płytki lub okładziny elewacyjne Parapety zewnętrzne: balustrady i wykończenia: - parapety zewnętrzne aluminiowe, malowane proszkowo Rynny i rury spustowe: - system rynnowy z tworzywa sztucznego Wentylacja: - w budynku zastosowano tradycyjny system wentylacji grawitacyjnej nawiewno-wywiewnej oparty na pustakach systemowych Schiedel. - do prawidłowego działania wentylacji należy zapewnić: 1) dopływ powietrza zewnętrznego poprzez zamontowanie nawiewników montowanych w górnej części okna lub ścianie zewnętrznej nad oknem. 2) dopływ powietrza wewnętrznego poprzez otwory nawiewne (szczelina lub kratka) 3) odpływ powietrza w pokojach poprzez szczelinę między drzwiami, a podłogą. A w pozostałych pomieszczeniach wentylowanych przez kominowe kanały wentylacyjne. W łazienkach oraz pom. gospodarczym zaleca się zastosowanie wentylacji hybrydowej Schiedel Flow
	standard prac wykończeniowych w terenie wokół niego	ocieplenie - styropian 20 cm z tynkiem elewacyjnym, utwardzony podjazd - kostka betonowa typu polbruk
	liczba lokali mieszkalnych w budynku	2
	liczba miejsc postojowych i garażowych	Dostępne 4 miejsca postojowe (1 miejsce na każdy lokal mieszkalny)
	dostępne media w budynku	1) przyłącze wodociągowe - budynek zaopatrzony w wodę z sieci wodociągowej 2) przyłącze kanalizacyjne - odprowadzenie ścieków sanitarnych z budynku do sieci kanalizacyjnej 3) przyłącze gazowe - gaz z instalacji gazociągu średniego ciśnienia 4) przyłącze elektryczne - zasilanie w energię elektryczną kablem ziemnym
	dostęp do drogi publicznej	Działki posiadają dojazd od strony północnej z drogi publicznej - ul. Sadowa (dz. nr 308) poprzez działkę nr 200/2 oraz od strony południowej z drogi publicznej - ul. Sadowa (dz. nr 308) poprzez dz. nr

		311/1, 311/2, 311/3, 311/4 oraz drogę wewnętrzną ul. Morelowa (dz. 200/4)
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Usytuowanie lokalu mieszkalnego zgodnie z załącznikiem nr 1	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia lokalu oraz układ pomieszczeń zgodnie z załącznikiem nr 1. Standard prac wykończeniowych: Tynk wewnętrzny: tynk gipsowy lub cementowo - wapienny nakładany maszynowo Podłogi wylewka betonowa, przygotowana pod położenie płytek lub paneli Instalacje elektryczne kompletne z kontaktami i włącznikami zgodnie z projektem Instalacje wod-kan z tworzywa sztucznego Wypusty oświetleniowe zgodne z projektem Instalacja TV Stolarka okienna PCV wewnętrzna biała, zewnętrzna antracyt Parapety konglomerat Ogrzewanie kaloryfery/podłogowe Drzwi wejściowe wzmocnione	

Podpis dewelopera lub osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....

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).