

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

02.09.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	OPTIMAX Elżbieta Uniejewska Działalność gospodarcza CEIDG zarejestrowana w dniu 24-07-2012 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Ul. Poziomkowa 1, 55-003 Nadolice Małe Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP REGON	NIP, o ile został nadany 8951366733	REGON, o ile taki posiada 021919310
Numer telefonu	784317864	
Adres poczty elektronicznej	optimaxdeweloper@wp.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.optimaxdeweloper.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	Dwadzieścia budynków w zabudowie bliźniaczej- Nadolice Małe, ul. Poziomkowa 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40
Data rozpoczęcia	2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2023
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Dwadzieścia dwa budynki w zabudowie bliźniaczej- Nadolice Małe, ul. Poziomkowa 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43
Data rozpoczęcia	2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Sześć budynków w zabudowie bliźniaczej- Nadolice Małe ul. Czereśniowa 3,5,7,9,11,13
Data rozpoczęcia	2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2025
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 i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	NADOLICE MAŁE, dz. 256/20	
Numer księgi wieczystej	WR10/00085243/8	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA na rzecz BANK NOWY SPÓŁKA AKCYJNA, POZNAŃ, 385287279, KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE, INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR 200005988 Z DNIA 07.10.2024R.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Własność, pow. działki nr: 256/20- 0,0936 ha	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Kolej podmiejska w odległości ok. 1 km Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA NR XXXVIII/390/2022 RADY GMINY CZERNICA z dnia 20 czerwca 2022 r. Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 24.06.2022, poz. 3338 https://bip.czernica.pl/pl/2685/0/studium-obowiazujace.html Nie dotyczy Nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	

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 sprawie:

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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem C7.MN Obszary graniczące z działką: - od strony południowej- teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne- symbol C7.MN - od strony północnej- teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną dojazdową- C8.KDW - od strony zachodniej- teren wód otwartych i płynących, w tym - WS/I - od strony wschodniej teren przeznaczony pod drogę publiczną klasy lokalnej- symbol 1.KDL
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna – 0,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna- 0,05 Maksymalna-0,4
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	20%
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	0,5
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2
	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	Nie dotyczy

	podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Działka ma dostęp do drogi publicznej-drogi powiatowej nr 1535D (działka nr 86dr- ul. Wrocławska) poprzez działki: -92dr, 87/7, 88/1, 89/1, 90/7, 91/10, 91/11, 91/17, 93/4, 93/10, 93/19, 256/1, 255/2 (ul. Rolna) -256/4
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna – 0,4
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	minimalna – 0,05 maksymalna – 0,4
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 m
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	20%
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	0,5
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2
	Przeznaczenie tereny	Teren drogi wewnętrznej; Teren drogi publicznej - klasy lokalnej; Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Przepompownia wody deszczowej, Teren rolniczy, Teren urządzeń elektroenergetycznych; teren wód otwartych i płynących
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku		Nie dotyczy

* W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Budowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Nadolicach Wielkich
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak

⁵⁾ 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.

	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	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	Budowa drogi ul. Krzykowska, Nadolice Wielkie Budowa drogi ul. Rolna, Nadolice Małe Budowa dróg dojazdowych, w tym pieszo-rowerowych do zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Nadolicach Wielkich (ul. Rzeczna, Wiedzy, Kasztanowa, Jemiołowa)
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie ma
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie ma
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie ma
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie ma
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie ma
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie ma
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie ma
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie ma
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie ma

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 628/2024 wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego z dnia 02.04.2024 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie 01.05.2024- zakończenie 30.09.2025	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	6 budynków w zabudowie bliźniaczej 7,1 m od siebie
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	60% kredyt, 40% środki własne/wpłaty klientów

* Niepotrzebne skreślić.

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)			Bank Nowy S.A.	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*			Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	
	Wysokość stawki, procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾			0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty rachunek powierniczy w Banku Nowym S.A.. Stronami umowy rachunku powierniczego są bank i posiadacz rachunku (deweloper). Bank Nowy S.A. jest odpowiedzialny za ochronę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym przez nabywców nowych mieszkań. Na mieszkaniowym rachunku powierniczym mogą być gromadzone wyłącznie środki pieniężne powierzone przez nabywców nowych mieszkań - na podstawie odrębnych umów deweloperskich, zawartych pomiędzy deweloperem i nabywcami nowych mieszkań. Uruchomienie środków z tych rachunków następuje po zakończeniu każdego kolejnego etapu budowy, czego potwierdzeniem jest kontrola stanu budowy przez instytucję uprawnioną współpracującą w tym zakresie z Bankiem Nowym S.A. Koszty prowadzenia rachunku ponosi deweloper.				
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BANK NOWY S.A.				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1	ETAP I	Prace przygotowawcze przedsięwzięcia deweloperskiego- 95,07% -Zakup gruntu- 100%	12%	II kwartał 2024
	2	ETAP II	Prace przygotowawcze przedsięwzięcia deweloperskiego- 4,93% - Przygotowanie projektu architektoniczno-budowlanego do pozwolenia na budowę- 100% Zagospodarowanie placu budowy- 25,51% - Przygotowanie terenu (rozbiórki, wyburzenia, niwelacja)-100% - Przyłączenia instalacji na potrzeby budowy (woda, energia)- 100% - Zaplecze socjalne, magazynowe- 20% - Koszty mediów w czasie budowy (prąd,	13%	IV kwartał 2024 I kwartał 2025

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

		woda)- 10% Stan "0"- 98,8% - Roboty ziemne- 95% - Podsypka , podbeton - pod fundament- 100% - Warstwy posadzki na gruncie pod posadzkę docelową- 100% - Fundamenty- 100% - Ściany podziemia- 100% - Izolacje fundamentów i ścian- 100% Stan "SUROWY"- 61,04% - Parter- 61,04 % - Ściany konstrukcyjne-90%		
3	ETAP III	Zagospodarowanie placu budowy- 7,55% - Zaplecze socjalne, magazynowe- 10% - Koszty mediów w czasie budowy (prąd, woda)- 10% Stan "SUROWY"- 38,96% - Parter- 38,96 % - Ściany konstrukcyjne- 10% - Ścianki działowe- 100% Dach- 49% - Dach – konstrukcja- 100%	12%	I kwartał 2025
4	ETAP IV	Zagospodarowanie placu budowy- 7,55% - Zaplecze socjalne, magazynowe- 10% - Koszty mediów w czasie budowy (prąd, woda)- 10% Dach- 51% - Dach - pokrycie, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie- 100% Stolarka- 58,65% - Stolarka zewnętrzna – okna- 100% Instalacje wewnętrzne sanitarne- 3,68% - Instalacja wod-kan- 30%	12%	II kwartał 2025
5	ETAP V	Zagospodarowanie placu budowy- 7,55% - Zaplecze socjalne, magazynowe- 10% - Koszty mediów w czasie budowy (prąd, woda)- 10% Stan "WYKOŃCZENIOWY" – Wewnętrzny- 26,13% - Tynki- 70% Stan "WYKOŃCZENIOWY" – Zewnętrzny- 43% - Elewacja- 70% Instalacje zewnętrzne- 17,12% - Sieci zewnętrzne poza działką inwestora-30% Instalacje wewnętrzne sanitarne- 22,38% - Instalacja wod-kan- 70% - Instalacja c. o.- 90%	12%	II kwartał 2025

		- Instalacja wentylacji (przewody kominowe)- 90% Instalacje elektryczne wewnętrzne- 74,25% - Instalacje elektryczne wewnętrzne- 90% - Instalacje teletechniczne- 90%		
6	Etap VI	Zagospodarowanie placu budowy- 12,45% - Zaplecze socjalne, magazynowe- 10% - Koszty mediów w czasie budowy (prąd, woda)- 20% Stan "0"- 1,2% - Roboty ziemne- 5% Stolarka- 32,87% - Stolarka zewnętrzna - okna dachowe\ wyłazy\ klapy itd..- 100% - Stolarka zewnętrzna – drzwi- 70% Stan "WYKOŃCZENIOWY" – Wewnętrzny- 71,5% - Tynki- 30% - Posadzki docelowe na parterze i stropach- 100% - Zabudowa poddaszy z GK wraz z izolacją termiczną- 100% Stan "WYKOŃCZENIOWY" – Zewnętrzny- 18,43% - Elewacja- 30% Instalacje zewnętrzne- 17,12% - Sieci zewnętrzne poza działką inwestora-30% Instalacje wewnętrzne sanitarne- 7,05% -Instalacja c. o.- 10% - Grzejniki lub ogrzewanie podłogowe- 30% - Instalacja wentylacji (przewody kominowe)- 10% Instalacje elektryczne wewnętrzne- 8,25% - Instalacje elektryczne wewnętrzne- 10% - Instalacje teletechniczne- 10%	12%	III kwartał 2025
7	ETAP VII	Zagospodarowanie placu budowy- 15, 10% - Zaplecze socjalne, magazynowe- 20% - Koszty mediów w czasie budowy (prąd, woda)- 20% Stolarka- 8,49% - Stolarka zewnętrzna – drzwi- 30% Instalacje zewnętrzne- 37,66% - Przyłącza do budynku- 90% - Sieci zewnętrzne poza działką inwestora- 30% Instalacje wewnętrzne sanitarne- 65,05% - Grzejniki lub ogrzewanie podłogowe-	13%	III kwartał 2025

		60% - Kotłownia lub węzeł c.o. (pompy ciepła)- 100% Instalacje elektryczne wewnętrzne- 15,75% - Rozdzielnie elektryczne- 90% Zagospodarowanie terenu- 14,74% - Drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place- 20%		
8	ETAP VIII	Zagospodarowanie placu budowy- 24,29% - Ogrodzenie terenu- 100% - Zaplecze socjalne, magazynowe- 20% - Koszty mediów w czasie budowy (prąd, woda)- 20% Stan "WYKOŃCZENIOWY" – Wewnętrzny- 2,37% - Wykończenia ścian – szpachlowanie (tylko łączenia sufitów GK)- 100% Stan "WYKOŃCZENIOWY" – Zewnętrzny- 38,58% - Cokół elewacyjny- 100% - Dojścia do budynku- 100% Instalacje zewnętrzne- 28,10% - Przyłącza do budynku- 10% - Sieci zewnętrzne poza działką inwestora- 10% - Opłaty przyłączeniowe- 100% Instalacje wewnętrzne sanitarne- 1,84% - Grzejniki lub ogrzewanie podłogowe- 10% Instalacje elektryczne wewnętrzne- 1,75% - Rozdzielnie elektryczne- 10% Zagospodarowanie terenu- 85,26% - Drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place- 80% - Ogrodzenie- 100% - Tereny zielone- 100% - Tarasy zewnętrzne (tylko schodki)- 100%	14%	III kwartał 2025
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		Cena może ulec zmianie wyłącznie w następujących przypadkach: - zmiany stawki podatku VAT w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa – zostanie wówczas zastosowana właściwa stawka podatku zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; - zmiany powierzchni Budynku . ----- Strony postanawiają, że rzeczywista powierzchnia Budynku zostanie ustalona w drodze obmiaru powykonawczego wykonanego najpóźniej w dniu odbioru przedmiotu umowy. Strony zobowiązują się do dokonania rozliczenia finansowego różnic powierzchni Budynku projektowanego i wykonanego w przypadku gdy różnica ta przekroczy 3%. Jeżeli powierzchnia Budynku będzie mniejsza o ponad 3%, Deweloper zwróci Nabywcy nadpłatę pomiędzy powierzchnią określoną w Umowie Deweloperskiej a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru powykonawczego, przy przyjęciu ceny jednego metra kwadratowego Budynku ustalonej w Umowie		

Deweloperskiej.

Jeżeli powierzchnia budynku będzie większa niż 3%, Deweloper może zażądać od Nabywcy dokonania dopłaty pomiędzy powierzchnią określoną w Umowie Deweloperskiej a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru powykonawczego, przy przyjęciu ceny jednego metra kwadratowego ustalonej w Umowie Deweloperskiej.

Jeżeli powierzchnia wybudowanego przedmiotu umowy wyliczona zgodnie z ustaloną normą nie będzie się różnić od powierzchni określonej w Umowie Deweloperskiej o więcej niż +/- 3 % (trzy procent) uważa się, że przedmiot umowy wykonano zgodnie z zawartą umową i Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy.

W przypadku gdy różnica przekroczy 3 % (trzy procent) powierzchni projektowanej Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni:

- od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o dopłacie (w przypadku jeżeli powierzchnia przedmiotu umowy będzie większa o ponad 3% (trzy procent) niż wynikająca z Umowy Deweloperskiej),

- od dnia otrzymania pisemnej informacji od Dewelopera o wysokości kwoty podlegającej zwrotowi (w przypadku jeżeli powierzchnia przedmiotu umowy będzie mniejsza o ponad 3% (trzy procent) niż wynikająca z niniejszej umowy).

Strony postanawiają, że w przypadku zmiany ceny wynikającej z różnic pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a wykonaną, gdy Deweloper skorzysta z prawa naliczenia dopłaty, a Nabywca nie skorzysta z przysługującego mu umownego prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, Nabywca będzie zobowiązany do dokonania dopłaty, której termin płatności określony jest na 30 (trzydziesty) dzień od daty protokolarnego odbioru Budynku w wysokości uwzględniającej ostateczne wyliczenie wartości przedmiotu umowy.

Strony postanawiają, że w przypadku zmiany ceny nabycia wynikającej z różnic pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a wykonaną, gdy Nabywcy przysługiwało będzie prawo do zwrotu nadpłaty pomiędzy powierzchnią określoną w Umowie Deweloperskiej a powierzchnią wyliczoną na podstawie obmiaru powykonawczego i gdy Nabywca nie skorzysta z umownego prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, Deweloper będzie zobowiązany do dokonania zwrotu, którego termin płatności określony jest na 30 (trzydziesty) dzień od daty protokolarnego przekazania Budynku, w wysokości uwzględniającej ostateczne wyliczenie wartości przedmiotu umowy.

W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT w stosunku do obowiązującej w chwili zawarcia Umowy Deweloperskiej, do dnia zapłaty całości ceny nabycia, cena może ulec stosownej zmianie (zwiększeniu), o czym Deweloper w przypadku gdy skorzysta z przysługującego mu prawa, poinformuje pisemnie Nabywcę. Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania zawiadomienia od Dewelopera, z prawem do zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości, wypłacanych niezwłocznie od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Jeżeli w wyżej wymienionym terminie Nabywca niełoży stosownego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, to wówczas będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze zmiany stawek VAT, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od otrzymania zawiadomienia.

Jeżeli zmiana stawek podatku VAT spowoduje zmniejszenie pozostałej do zapłaty części ceny sprzedaży, wówczas Deweloper poinformuje Nabywcę o wysokości pozostałej do zapłaty części ceny, uwzględniającej obniżenie stawki podatku VAT.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 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 albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 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; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.
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 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;
- 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.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa, zlokalizowanego w Nadolicach Małych na dz. 256/19 na terenie budowy, przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) ~~sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:~~
 - a) ~~prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku;~~
 - b) ~~realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;~~
- 5) projektem budowlanym;
- 6) ~~decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy,~~
- 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 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,
 - a) 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Nowym Banku S.A. z siedzibą w Poznaniu, 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 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 Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu,
- 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 Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w 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).

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.

Grzegorz Mucyński