ZAŁĄCZNIK DO USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. (DZ. U. Z 2024 R. POZ. 695)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

22.09.2026

PROSPEKT INFORMACYJNY DLA BUD 15,16

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	Dwanaście budynków w zabudowie bliźniaczej- Nadolice Małe ul. Czereśniowa 3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25
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. 256/21 bud. 15-16	
Numer księgi wieczystej	**WR1O/00088160/3**	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	Własność, pow. działki nr: 256/21 – 0,3978 ha	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	Kolej podmiejska w odległości ok. 1 km	
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
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne[4)]	Nie dotyczy

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- działka 256/4- działka przeznaczona pod teren drogi wewnętrznej (dr) oraz działki przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym (C7.MN) - od strony północnej- działka 321- działka przeznaczona pod tereny rolnicze (C2.R) - od strony zachodniej- działka 98 przeznaczona pod tereny wód otwartych i płynących, w tym rowy melioracyjne i cieki wodne (WS/1) oraz działka 196 przeznaczona pod tereny wód otwartych i płynących, w tym rowy melioracyjne i cieki wodne (WS/10) - od strony wschodniej-działka 256/1 przeznaczona pod tereny dróg publicznych klasy lokalnej (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	Nie dotyczy

	położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	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	Działka ma zapewniony prawny i faktyczny 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

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

	Przeznaczenie tereny	Teren drogi wewnętrznej; Teren drogi publicznej; Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, Przepompownia wody deszczowej, Teren rolniczy, Droga dojazdu do terenu rolniczego, Teren usług, 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 braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		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
	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
	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) Modernizacja drogi w zakresie budowy oświetlenie drogowego Sportowej w Nadolicach Wielkich

[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.

	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*~~

* Niepotrzebne skreślić.

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja 1218/2025 wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego z dnia 24.06.2025 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 10.05.2026- zakończenie 30.04.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	2 budynki w zabudowie bliźniaczej
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	30% środki własne, 70% wpłaty klientów
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	ING BANK ŚLĄSKI 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 ING Banku Śląskim S.A.. Stronami umowy rachunku powierniczego są bank i posiadacz rachunku (deweloper). ING Bank Śląski 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 Śląskim S.A. Koszty prowadzenia rachunku ponosi deweloper.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING BANK ŚLĄSKI S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I- 25% (wylanie ław fundamentowych, wymurowanie fundamentów, kanalizacja podposadzkowa, wylanie płyty betonowej, wymurowanie ścian parteru)- do dnia 15.06.2026 Etap II- 25%- wylanie wieńca, montaż wiązarów, wykonanie kominów, pokrycie dachu dachówką, stolarka okienna) do dnia- 20.09.2026 r Etap III- 25%- wykonanie instalacji podtynkowych, tynki wewnętrzne, ocieplenie budynku styropianem, wykonanie instalacji wod-kan, CO, wylanie posadzek, - do dnia 30.12.2026 Etap IV- 25%-, Montaż pompy ciepła, wykonanie przyłączy wod-kan, przyłączy elektrycznych, zakończenie elewacji, podjazdy, dojścia do budynku, drzwi zewnętrzne, pozostałe prace - do dnia- 30.04.2027 r	
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	

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.

	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 nie złoży 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 zawrze 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 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, zlokalizowanego w Nadolicach Małych na dz. 256/21 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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,~~

~~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 ING Banku Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach, 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 ING Banku Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach
- 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,
- ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach korzysta także z następujących znaków towarowych dostępnych na stronie www.ing.pl

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za budynek nr ..... na działce nr 256/21: .....zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	72,68 m2	
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł/m2	
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 20.05.2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	15.05.2027	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o	Liczba kondygnacji	1

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
	Technologia wykonania	Dom w stanie deweloperskim - ściany zewnętrzne – pustak ceramiczny, ocieplenie styropian 20 cm - wykończenie ścian zewnętrznych – tynk strukturalny - ścianki działowe – beton komórkowy - wykończenie ścian wewnętrznych – tynk gipsowy - wykończenie sufitów –sufit podwieszany g-k - między parterem a strychem ocieplenie wełną mineralną 20 plus 5 cm lub pianką poliuretanową, na strychu podłoga z płyty OSB bez ocieplenia dachu - dachówka ceramiczna w kolorze antracyt/grafit lub zbliżonym - wykończenie posadzek – podłoże betonowe - stolarka okienna – PCV , okucia obwiedniowe, szyby termoizolacyjne z zewnętrzna okleina drewnopodobną, wew. Biała , rolety zewnętrzne, parapety wew. – brak - stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe , drzwi wew. – brak - ogrzewanie i woda ciepła użytkowa , powietrzna pompa ciepła - instalacja C.O. - ogrzewanie podłogowe

		- instalacja wod-kan podłączona do sieci miejskiej - instalacja elektryczna – kompletna bez opraw oświetleniowych z włącznikami i gniazdami - instalacja tv, telefoniczna , internet - droga dojazdowa dz. 256/4 zostanie wyrównana i utwardzona
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	- Nie ma części wspólnych dla budynków
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	postojowych – 2
	Dostępne media w budynku	Woda, prąd, kanalizacja
	Dostęp do drogi publicznej	Tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo 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 użytkowej 72,68 m2 z następującym rozkładem pomieszczeń : Wiatrołap – pow. 2,92 m2 Korytarz- pow. 5,64 m2 Salon z aneksem kuchennym- pow. 32,46 m2 Pokój 1- pow. 12,69 m2 Łazienka- pow. 4,18 m2 Pokój 2- pow. 10,62 m2 Pomieszczenie gospodarcze- pow. 4,17 m2	
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 osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

OPTIMAX
Elżbieta Uniejewska
ul. Poziomkowa 1
55-003 Nadolice Małe
NIP: 8951366733 REGON 021919310

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 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).