

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

10.06.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY**CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	AS SAGARIS Sp. z o. o. KRS 000115080	
Adres	ul. Wrocławska 17B, 65-427 Zielona Góra	
Numer NIP i REGON	NIP 9731073165	REGON 386996687
Numer telefonu	Siedziba dewelopera: 509 116 915	
Adres poczty elektronicznej	Deweloper nie posiada adresu e-mail, w sprawach dotyczących zawierania umów deweloperskich można kontaktować się z pośrednikiem Dewelopera pod adresem e-mail: sprzedaz@sagaris.pl lub poszczególnymi doradcami klienta, których adresy e-mail zostaną udostępnione po nawiązaniu kontaktu z podmiotem pośredniczącym w sprzedaży.	
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej dewelopera	www.sagaris.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	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
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 ¹	Przedsięwzięcie Deweloperskie Osada Nadolicka I składa się z 2 zadań inwestycyjnych. Zadanie inwestycyjne I realizowane jest w Nadolicach Małych, dz. ewid. nr 115/16, 115/30, 115/35 – 115/39, 115/41, 115/43, 115/45, 115/47 – 115/51, 115/54, 115/56, 115/119, 115/122 – 115/124, 115/126, 115/128-115/132, 259/1, 259/2, 260/1, 260/2, 261/1, 261/2, 262/1, 262/2, 267/1, 267/2, 268/1, 268/2, 269/1, 269/2 obręb 0010, Nadolice Małe (55-003), gm. Czernica
Numer księgi wieczystej	KW nr WR1O/00076653/9, WR1O/00076652/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów w dziale IV KW
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	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.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest od północy ulica Wrocławska oraz sklepy, od wschodu i zachodu terenu upraw rolnych, a od południa linia kolejowa	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan Ogólny gminy	brak
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała nr LI/485/2023 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, link: https://bip.czernica.pl/pl/2686/0/studium-obowiazujace-uchwala-nr-li-485-223.html
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała XXXIII/317/2002 Rady Gminy Czernica z dnia 30 września 2002 r. (poz. 121) w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica w odniesieniu do terenu położonego w obrębach Dobrzykowice, Krzyków oraz Nadolice Małe
	Miejscowy plan odbudowy	Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem odbudowy
	Inne ⁴	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) z systemem ulic dojazdowych wewnętrznych (KD), ciągów pieszo-jezdných wewnętrznych (KP) oraz zielenią izolacyjną (ZI) i nieurządzoną (ZN) wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji + poddasze (str.6 MPZP)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak wytycznych w miejscowym planie

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
 - 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.

	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	Dojazd do działek wyłącznie z ulicy 16KD; wyklucza się wjazd z ulicy 1KZ
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wolno stojących lub wbudowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami; dopuszczenie lokalizacji trwałej zabudowy gospodarczej lub garaży wolno stojących na działkach, jako budynków parterowych, o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia na działce inwestora, na warunkach określonych w przepisach szczególnych. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się wymóg odprowadzenia ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej wraz z budową rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej tymczasowo dopuszcza się lokalizacje domowych lub grupowych oczyszczalni

		ścieków lub zbiorników bezodpływowych. Ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej na terenach planowanej zabudowy. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora; ustala się zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych w granicach określonych w rysunku planu. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się dostawę gazu z istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia, poprzez budowę stacji redukcyjno-pomiarowej i rozbudowę sieci gazowej na tereny planowanej zabudowy.
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 inwestycyjnym⁵	Przeznaczenie terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu na usługi komercyjne; dopuszcza się przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniową (UC); osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) z systemem ulic dojazdowych wewnętrznych (KD), drogami wewnętrznymi, niepublicznymi oraz sieciami infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeniami (KDW); zabudowę mieszkaniowo-usługową (MN/U) oraz terenów z zielenią publiczną z urządzeniami sportu (ZP), zielenią izolacyjną (ZI) i nieurządzoną (ZN) wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej; tereny wód powierzchniowych i śródlądowych oraz usług (2U); tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oraz tereny uzupełniające - zieleń nieurządzona (E)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak wytycznych w miejscowym planie
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie mniej niż 2 miejsca postojowe; Nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych dla każdego parkingu

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

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	Forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	Intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	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 terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Teren P/1 działalności produkcyjnej,
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Budowa gazociągu
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	Miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
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 Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 1004/2022 z dnia 1 kwietnia 2022 r., Decyzja Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 3379/2022 z dnia 23 grudnia 2022 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Inwestycja w trakcie budowy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia 16.05.2023r. Planowany termin zakończenia 30.06.2025r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, jednolokalowe i dwulokalowe
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Część budynków styka się ścianami.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń jest określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015-12. Informujemy, że rezygnacja ze ścian działowych wpływa na powierzchnię użytkową. Rzeczywista wielkość i kształt terenu/ogródka zostaną ostatecznie podane po zakończeniu budowy. Powierzchnia i kształt terenu/ogródka jest szacunkowa i nie ma wpływu na cenę.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	udział własny na poziomie – 50% udziały nabywców – 50% środki kredytowe – 0%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Sprzedawca zapewnia Kupującemu środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej „Rachunek” lub „Rachunek Powierniczy”). Kupujący dokonuje wpłat na Rachunek Powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Zadania Inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez Kupującego jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Zadania Inwestycyjnego, określonych w Harmonogramie. Kupujący dokonuje wpłat na Rachunek Powierniczy po zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego, określonego w Harmonogramie. Deweloper informuje Kupującego na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego – w sposób określony w umowie deweloperskiej. Jeśli zawarcie umowy deweloperskiej było poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej, na podstawie której Kupujący zapłacił na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną, w związku z zawarciem umowy deweloperskiej opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet Ceny i Deweloper zobowiązuje się przekazać opłatę rezerwacyjną na Rachunek Powierniczy w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej. Obowiązujące przepisy przewidują następujące zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku Powierniczym: a) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Kupującego na Rachunek Powierniczy: └ nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie i ceny przedmiotu umowy, └ w przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Kupującego na poczet realizacji ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Kupującego prawa wynikające z Umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Kupujący, b) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych, zgodnie z art. 17 Nowej Ustawy Deweloperskiej, przy czym: └ w trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Zadania Inwestycyjnego, └ koszty kontroli ponosi Deweloper, c) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Zadania Inwestycyjnego, d) Bank prowadzący Rachunek Powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego kupującego, natomiast na żądanie Kupującego Bank podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu Umowy, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, e) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera.
--	--

jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I	Zakup ziemi, wycinka drzew, przygotowanie terenu, projekt budowlany, pozwolenie na budowę, organizacja placu budowy.	30.04.2023	15%
	II	Wykopy, prace fundamentowe, kanalizacja podposadzkowa, obsypki piaskiem, ściany murowane parteru	30.07.2023	15%
	III	Strop nad parterem, ściany i wieńce 1 piętra, montaż więźby dachowej	31.12.2023	10%
	IV	Pokrycie dachowe, montaż stolarki okiennej (stan surowy zamknięty), bez drzwi wejściowych i bram	30.04.2024	10%
	V	Ścianki działowe, tynki wewnętrzne, instalacje sanitarna i elektryczna bez białego montażu, posadzki cementowe	31.12.2024	15%
	VI	Ocieplenie skosów 1 piętra, zabudowy gk, wykonanie elewacji	31.03.2025	15%
	VII	Sieci zewnętrzne, przyłącza, drogi, chodniki	31.05.2025	10%
	VIII	Teren zew. i zakończenie robót budowlanych	30.06.2025	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zmiana ceny wyłącznie w przypadku zmiany stawki podatku VAT lub w przypadku zmiany powierzchni nabywanego lokalu wskutek okoliczności innych niż działania nabywcy. W przypadku zmiany powierzchni lokalu wskutek okoliczności innych niż działania nabywcy cena zostanie odpowiednio zwiększona lub zmniejszona według obmiarów powykonawczych na warunkach określonych w umowie deweloperskiej, z zastrzeżeniem możliwości odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę w przypadku gdy różnice w powierzchni przekroczą 2%. W pozostałym zakresie zapis nie dotyczy.			

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	1) Kupujący ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, jeżeli: a) Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Nowej Ustawy Deweloperskiej, b) informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej (tj. podkreślonych wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny w treści Umowy), c) Sprzedawca nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Nowej Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, d) dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, e) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 2) Kupujący ma prawo odstąpić od Umowy: a) w przypadku nie przeniesienia na Kupującego praw wynikających z Umowy w terminie zawarcia Umowy Przyrzeczonej, wskazanym w § 10 Umowy, przy czym: – przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Kupujący wyznacza Sprzedawcy 120-dniowy termin na przeniesienie praw
--	--

	wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy, – w przypadku odstąpienia od Umowy Kupujący zachowuje roszczenie z tytułu zadatku (o zwrot sumy dwukrotnie wyższej), jeśli opóźnienie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Sprzedawcy oraz kary umownej za okres opóźnienia, w wysokości iloczynu sumy kwot wpłaconych przez Kupującego, na poczet Ceny Sprzedaży i wyniku ilorazu odsetek w wysokości 2% w skali roku i liczby dni w roku kalendarzowym, to jest: 365, za każdy dzień opóźnienia Sprzedawcy w zawarciu Umowy Sprzedaży z przyczyn leżących po stronie Sprzedawcy, licząc od dnia [wskazany w umowie] do dnia zawarcia Umowy Sprzedaży, bądź do dnia złożenia przez Kupującego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, z tym zastrzeżeniem, że Kupującemu opisane wyżej prawo do odstąpienia nie przysługuje, jeśli nie przeniesienie na Kupującego praw wynikających z Umowy w opisanym wyżej terminie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Kupującego (na przykład z uwagi na brak zapłaty całej Ceny), b) w przypadku gdy Sprzedawca nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia zawarcia Umowy, c) w przypadku gdy Sprzedawca 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 Nowej Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Nowej Ustawy Deweloperskiej, d) w przypadku niewykonania przez Sprzedawcę obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie (<i>tj. 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem</i>), po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Nowej Ustawy Deweloperskiej (<i>tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec Banku prowadzącego Rachunek Powierniczy</i>), e) w przypadku nieusunięcia przez Sprzedawcę wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Nowej Ustawy Deweloperskiej, f) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej Budynku, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Nowej Ustawy Deweloperskiej, - g) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie <u>art. 98</u> ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (<i>tj. jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości Sprzedawcy zobowiązania z Umowy nie zostały wykonane w całości lub części, syndyk może, za zgodą sędziego-komisarza, wykonać zobowiązanie upadłego Sprzedawcy i zażądać od drugiej strony – Kupującego spełnienia świadczenia wzajemnego</i>). Dodatkowo Strony postanawiają, że Kupujący ma prawo odstąpić od Umowy (umowne prawa odstąpienia), w przypadku: 1. zmiany ceny Działki zabudowanej Budynkiem w związku ze zmianą stawki VAT, w terminie 30 dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT, 2. zmiany ceny Działki zabudowanej Budynkiem w związku ze zmianą powierzchni użytkowej Budynku (powyżej 2%), w terminie 30 dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera, 3. wprowadzenia istotnych Modyfikacji (o których mowa w § 13 ust. 2 niniejszej umowy) w terminie 30 dni od dnia powiadomienia o nich Nabywcy przez Dewelopera.
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji 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, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 mBank S.A.
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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,
- mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank, Private Banking mBanku S.A.

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Dom/Lokal nr ..., cena zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł/m ²

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do 28.02.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Zgodnie z opisem wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z opisem wykończenia i wyposażenia stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.
	Liczba lokali w budynku	n/d – dom / 2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2
	Dostępne media w budynku	Gaz, prąd, woda, kanalizacja sanitarna
	Dostęp do drogi publicznej	Dojazd ul. Wrocławskiej poprzez drogę wewnętrzną na działce 115/16
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Dom - n/d / parter oraz poddasze	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia i układ pomieszczeń w domu/lokalu mieszkalnym zostały określone w rzucie lokalu mieszkalnego/domu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego prospektu. Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper, zostały określone w opisie wykończenia i wyposażenia, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego prospektu.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy	

Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

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

* Niepotrzebne skreślić