

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu:

19.07.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dla zadania „Etap I ” w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Tymiankowe Krzeptów”



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Roman Jędrzejczyk Spółka Komandytowo-Akcyjna KRS 0000939872	
Adres	Adres siedziby: Wilków Wielki 36, 58-230 Niemcza Adres Biura Sprzedaży: ul. Bolesława Krzywoustego 1/1, 55-330 Wróblewice Adres Biura Sprzedaży: ul. Kasztanowa 33, 55-080 Smolec	
Numer NIP REGON	NIP: 882-213-93-08	REGON: 520694307
Numer telefonu	+48 480 720 720 Rafał	+48 579 631 343 Kinga
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@osiedle-smolec.pl	
Numer faksu	Brak;	
Adres strony internetowej dewelopera	www.tymiankowe.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Jesteśmy spółką działającą, przede wszystkim na terenie województwa dolnośląskiego. Specjalizujemy się w budowie, sprzedaży oraz kupnie nieruchomości na własny rachunek. Na dzień sporządzenia prospektu „Osiedle Krzeptów” Spółka Komandytowo-Akcyjna Roman Jędrzejczyk oraz poprzednio prowadzona działalność gospodarcza „Sogo” Roman Jędrzejczyk, którą w drodze aportu całego przedsiębiorstwa w marcu 2022 Spółka przejęła, zrealizowała z dużym powodzeniem kilkanaście inwestycji pod Wrocławiem. Inwestycja pod nazwą „Osiedle Krzeptów” posiada już ukończoną sprzedaż 5-ciu budynków wielorodzinnych, łącznie 204 mieszkania. Pierwsze dwa budynki ukończyliśmy w lipcu 2019 roku, kolejny w styczniu 2020 roku, następne dwa budynki w sierpniu oraz ostatni grudniu 2021 roku.

Do jednej z większych naszych inwestycji, przystąpiliśmy we wrześniu 2011 roku, w podwrocławskich Wróblowicach, pod nazwą - Osiedle Lutynia. W ramach przedsięwzięcia zrealizowaliśmy kilka odrębnych inwestycji, między innymi budowę czterech budynków w zabudowie wielorodzinnej w kształcie szeregu (24 lokale posiadające indywidualny garaż, balkon oraz ogródek), czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (32 mieszkania w budynkach oznaczonych odpowiednio jako Etap V, Etap VI, Etap VII, Etap VIII). W kwietniu 2014 roku przystąpiliśmy do realizacji budowy kolejnych etapów Inwestycji - 200 mieszkań spełniających wymagania rządowego programu dopłat – Mieszkanie dla Młodych oznaczonych jako Etap IX, Etap X, Etap XI, Etap XII oraz Etap XIII. Kolejną zrealizowaną inwestycję we Wróblowicach, składającą się z 12 budynków wielorodzinnych (łącznie 321 mieszkań) pod nazwą „Osiedle Lutynia Mieszkania MDM przy Rondzie” ukończyliśmy w październiku 2022 r. Osiedle Lutynia posiada pełną infrastrukturę: sklepy, dwa przedszkola, w tym jeden wraz ze żłobkiem, restaurację, bazarek warzywny, fryzjer, gabinet kosmetyczny, miejsca parkingowe ogólnodostępne, chodniki, drogi wewnętrzne oraz zieleń.

Kolejne inwestycje, które są już zrealizowane przez Dewelopera to domy szeregowe, domy w zabudowie bliźniaczej oraz zabudowa dwulokalowa w miejscowości Smolec. Pierwszą inwestycję deweloperską w miejscowości Smolec – domy szeregowe ukończyliśmy czerwcu 2016 roku. Pozostałe zrealizowane budynki, to zabudowa mieszkań w zabudowie dwulokowej oraz domy w zabudowie szeregowej na ul. Kasztanowej i ul. Orzechowej, którą ukończyliśmy w 2020 r.

W chwili obecnej budujemy osiedle pod nazwą „Osiedle Leśnica Las” w bezpośrednim sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w granicach administracyjnych miasta Wrocławia (551 hektarów) w miejscowości Krępsice. Pierwszy etap inwestycji składa się z 72 mieszkań w zabudowie dwulokowej, o powierzchni 71,90 m² (mieszkanie na parterze) oraz o powierzchni 127,90 m² (mieszkanie na I piętrze dwupoziomowe). Każde z mieszkań ma swój wydzielony ogródek, dwa miejsca postojowe oraz komórkę lokatorską. Termin odbioru mieszkań zaplanowany jest na III kwartał 2023 r.

Kolejne budowy realizujemy w miejscowości Smolec przy ul. Leszczynowej i ul. Jagodowej pod nazwą „Osiedle Smolec – Domy Szeregowe”. Cała inwestycja składa się z 60 domów, każdy o powierzchni 101,00 m². Wszystkie domy zostały już wybudowane, w tym do użytku oddano już 36 domów. Jest to miejsce pełne spokoju i pozytywnej energii, enklawa wypoczynku w zielonej części Smolca.

Tuż obok domów szeregowych w Krzeptowie budujemy „Osiedle Smolec przy Lesie”. Inwestycja, to urocze wolnostojące domki w zabudowie dwulokowej, gdzie każdy mieszkaniec może poczuć się jak we własnym domu. 62 domy w zabudowie dwulokowej, gdzie łącznie znajdują się 124 mieszkania, zostały już wybudowane. Mieszkanie na parterze składa się z dwóch sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza oraz wiatrołapu o łącznej powierzchni 78,25 m². Natomiast na I piętrze, mieszkanie jest dwupoziomowe, składa się z dwóch sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, korytarza oraz wiatrołapu o łącznej powierzchni 140,15 m² w tym antresola 62,00 m². Każde mieszkanie ma jedno lub dwa miejsca postojowe oraz komórkę lokatorską. Każdy na parterze posiada ogródek oraz niektóre na piętrze I.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Lutynia w Wróblowicach – Etap I, II, III, IV Domy w zabudowie szeregowej



Adres	ETAP I: ul. Przyjazna 13 - 23, Wróblowice, działki nr 4/67, 4/68, 4/69, 4/70, 4/71, 4/72 ETAP II: ul. Przyjazna 1 - 11, Wróblowice, działki nr 4/73, 4/74, 4/75, 4/76, 4/77, 4/78 ETAP III: ul. Mieszka I 2 - 12, Wróblowice, działki nr 4/61, 4/62, 4/63, 4/64, 4/65, 4/66 ETAP IV: ul. Mieszka I 14 - 24, Wróblowice, działki nr 4/55, 4/56, 4/57, 4/58, 4/59, 4/60
Data rozpoczęcia	28.11.2011 r.,
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	dla Etapu I – 08.08.2013 r., dla Etapu II – 10.01.2014 r., dla Etapu III – 26.03.2015 r., dla Etapu IV – 26.03.2015 r.,

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Lutynia – Mieszkania MDM przy Rondzie



Adresy całej Inwestycji	Wróblewice: ul. Wodna 3, 5, 7, 9, 11 i 13, ul. Bolesława Krzywoustego 1, 3, 5, 5a, 7, 9 11, 13, 15 i 17, ul. Stefana Batorego od 1 do 18 i ul. Przyjazna 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 i 34.
Adres ostatnich dwóch budynków	Etap R7 Budynek Typ A – ul. Stefana Batorego 1, 3 i 5 Etap R7 Budynek Typ B – ul. Przyjazna 30, 32 i 34
Data rozpoczęcia całego Etapu	19.08.2015 r.,
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Etap R7 Budynek Typ A – 12.10.2022 r., Etap R7 Budynek Typ B – 03.08.2022 r.,

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Osiedle Leśnica Las



Adresy całej Inwestycji	Żurawiniec, ul. Malinowa i ul. Żurawinowa
Adres ostatniego Etapu	„Osiedle Leśnica Las” Żurawiniec, ul. Malinowa i ul. Żurawinowa
Data rozpoczęcia	29.06.2022 r.
Data zawiadomienia o zakończeniu budowy	05.12.2023 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie toczy się
---	---------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹	„Osiedle Tymiankowe Krzeptów” - Krzeptów, ul. Tymiankowa Działki gruntu: 150,152,153,103/3,103/4,103/5, 103/35, obręb Krzeptów
--	--

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

Numer księgi wieczystej	150-151 - WR1S/00060910/7 152 - WR1S/00060911/4 153 - WR1S/00060912/1 103/3-5 - WR1S/00015676/4 103/35 - działka Gminy Kąty Wrocławskie WR1S/45262/8 149 - WR1S/00032285/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej	Brak;	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy;	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W odległości 1km znajduje się Lotnisko Wrocław - Strachowice; Budynki jednorodzinne Kompleks szkolno-przedszkolny.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	W trakcie przygotowywania przez Gminę Kąty Wrocławskie;
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XLVII/342/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 28 marca 2002r., publikacja Dz. Urz. Nr 101 z dnia 23 maja 2002r., poz 1584.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie występuje;
	Inne ⁴⁾	Brak;

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) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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	MJw Przeznaczenie – Funkcja podstawowa: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MJw) i teren ulicy klasy dojazdowej (KD1x2) Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe
	Maksymalna intensywność zabudowy	Miejscowy plan nie określa tych wartości;
	Maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy	Miejscowy plan nie określa tych wartości;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Miejscowy plan nie określa tych wartości;
	Maksymalna wysokość zabudowy	Jedna kondygnacja z dopuszczeniem drugiej w poddaszu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 25 % powierzchni terenu;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Miejscowy plan nie określa tych wartości
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Uciążliwość działalności prowadzonej na terenie wydzielonym nie może przekroczyć granicy własnej terenu, Działalność prowadzona w ramach budynku mieszkalnego nie może powodować uciążliwości dla mieszkańców;
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie występuje;
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Z uwagi na domniemane zawartości reliktyw archeologicznych ustalona została strefa ochrony konserwatorskiej;
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Z uwagi na sąsiedztwo lotniska obowiązują przepisy określone w Dokumentacji Rejestracyjnej Lotniska Wrocław-Strachowice, oraz przepisy odrębne;
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Tereny ulic wewnętrznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KL 1x2

		Teren ulicy wewnętrznej klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD 1x2
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nowe sieci przesyłowe należy prowadzić jako podziemne;
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	MJw - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej KD1x2 - teren ulicy klasy dojazdowej ZI – tere zieleni izolacyjnej WO – teren wód otwartych -urządzeń melioracji szczegółowych UN – teren usług nieuciążliwych
	Maksymalna intensywność zabudowy	Miejscowy plan nie określa tych wartości;
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Miejscowy plan nie określa tych wartości;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Miejscowy plan nie określa tych wartości;
	Maksymalna wysokość zabudowy	MJw - jedna kondygnacja z dopuszczeniem drugiej w poddaszu UN – do dwóch kondygnacji z dopuszczeniem trzeciej w poddaszu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 25 % powierzchni terenu;
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Miejscowy plan nie określa tych wartości;
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy;
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy;
	forma architektoniczna	Nie dotyczy;
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy;
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy;

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

	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	Uchwała Rady Gminy Kąty Wrocławskie nr XXXVII/487/17 z dnia 28 grudnia 2017 r. dotycząca Miejscowego Planu KRZ-6 zakłada budowę nowej szkoły podstawowej w rejonie ulicy Wiśniowej w miejscowości Krzeptów;
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak;
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak;
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak;
	Miejscowych planach odbudowy	Nie występuje;
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie występuje;

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.

	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	Nie występuje;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie występuje;
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie występuje;
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie występuje;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie występuje;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Dopuszcza się lokalizację przewidzianego do ujęcia w planie gazociągu Gałów-Ziębice MOP 8,4Mpa jednak tylko wyłącznie w korytarzach stref ochronnych;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie występuje;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie występuje;
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie występuje;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie występuje;
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	2083/2023 z dnia 20.11.2023 r. PNB- 3255/2022 z dnia 12.12.2022r. Starosta Powiatu Wrocławskiego Przeniesienie pozwolenia na budowę na Spółkę Komandytowo-Akcyjną PNB – zmieniające nr.645/2024 z 04.04.2024 PNB- zmieniające 524/2023 z 28.03.2023	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy, decyzja będzie dopiero po zakończeniu budowy Budynku;	
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;	Nie dotyczy;	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych - 15.04.2024 r. Zakończenie prac budowlanych etap 1 - .30.08.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą Osiedle Tymiankowe Krzeptów obejmuje budowę łącznie 48 budynków wielorodzinnych dwulokalowych, z czego 13 budynków na podstawie ostatecznej decyzji nr 3255/2022 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 12 grudnia 2022 r. (dec przen nr. 524/2023 z dnia 28.03.2023 r.), a pozostałe 35 budynków, na podstawie ostatecznej decyzji nr 2083/2023 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 20 listopada 2023 r., (dec przen nr. 645/2024 z dnia 04.04.2024 r.)
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie określono w miejscowym planie
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ostateczny pomiar metrażu lokalu mieszkalnego zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni na etapie, w którym możliwe będzie dokonanie pomiaru. Pomiar zostanie dokonany przez sprzedającego zgodnie z normą PN - ISO 9836:2022-07	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% Środki Własne
	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 ⁶⁾	Z § 4 ust. 4 Umowy Otwartego Rachunku Powierniczego wynika, że wysokość stawki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny dla niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego wynosi 0,45 %, o ile Ustawa nie określi inaczej stawki składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wyniku czego strony Umowy Otwartego Rachunku Powierniczego zastosują rozwiązanie ustawowe albo dokonają zmiany Umowy Otwartego Rachunku Powierniczego w celu dostosowania jej treści do Ustawy, co skutkować może wzrostem składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe środki wpłacone przez Nabywcę po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przed wypłatą środków pieniężnych Deweloperowi. Warunki zwrotu środków: w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20.05.2021 r., o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym przez Nabywcę, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, nie później niż 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wpłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od Umowy Deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w normalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.	

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ...) 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w normalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy – Grupa BPS z siedzibą w Oleśnicy
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP I - Przygotowanie budowy i stan zero, do 30.10.2024 20 % ETAP II - Ściany parteru, strop nad parterem, do 28.02.2025 20 % ETAP III - ściany drugiej kondygnacji, do 30.04.2025 10 % ETAP IV - Ściany szczytowe, więźba dachowa, do 30.06.2025 10 % ETAP V - Dach, stolarka okienna, do 30.10.2025 10 % ETAP VI - Instalacje elektryczne, tynki, instalacje sanitarne, wylewki do 30.07.2026 10% ETAP VII - Elewacje i docieplenie, przyłącza wody, kanalizacji, energii elektrycznej do 30.07.2026 10% ETAP VIII - Zagospodarowanie terenu do 30.08.2026 10% Wydanie lokali do przeprowadzenia prac przez Nabywców do 30.10.2026
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie waloryzowana Jeżeli z powodu wzrostu stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia umowy deweloperskiej, cena przedmiotowego lokalu ulegnie zmianie, Deweloper pisemnie zawiadomi o tej zmianie Nabywcę. Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy na zasadach określonych w umowie deweloperskiej. Jeżeli Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy, to będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze wzrostu stawki podatku VAT, w terminie do 14 dni od otrzymania tego zawiadomienia.
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	Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,

Deweloperskim Gwarancyjnym	Funduszu	3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy w terminie wynikającym z tej umowy, 7) w przypadku wzrostu ceny wskutek podwyżki stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy, 8) w przypadku zmiany powierzchni Lokalu o ponad +/- 2% w stosunku do powierzchni projektowanej, o której mowa w § 6. ust. 7., 9) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, 10) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) Ustawy, 11) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy w terminie określonym w tym przepisie, 12) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 13) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 14) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE		
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		

I Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej 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 działalności
- 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 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,
 - 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 Banku Spółdzielczym w Oleśnicy prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Oleśnicy korzysta także z następujących znaków towarowych: Grupa BPS

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	Cena mieszkania brutto: zł Cena mieszkania netto: zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena lokalu brutto za 1 m² : zł/m²	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej lub jednej z tych umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje naziemne
	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Zgodnie z planem zagospodarowania terenu
Dostępne media w budynku	• instalacja c.o.; • instalacja gazowa – gaz miejski; • instalacja wodna; (sieć wody: z sieci ogólnodostępnej); • instalacja kanalizacyjna; • instalacja elektryczna wewnętrzna bez gniazdek i włączników; • Internet dostarczany zgodnie z umową przez zewnętrzną spółkę, nie objęty ofertą handlową;	

	Dostęp do drogi publicznej	Zapewniony jako służebność przejścia i przejazdu na działkach 103/3, 103/4, 103/5 na rzecz każdorazowych właścicieli lokali;
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		

**LOKAL 2A1
PARTER**





Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal																					
ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ: <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td colspan="2">POWIERZCHNIA UŻYTKOWA</td> <td>73,91 m²</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>SALON + ANEKS</td> <td>31,93 m²</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>ŁAZIENKA</td> <td>5,10 m²</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>KORYTARZ</td> <td>5,49 m²</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>WIATROŁAP</td> <td>4,85 m²</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>POKÓJ</td> <td>12,04 m²</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>POKÓJ</td> <td>14,50 m²</td> </tr> </table>		POWIERZCHNIA UŻYTKOWA		73,91 m ²	1	SALON + ANEKS	31,93 m ²	2	ŁAZIENKA	5,10 m ²	3	KORYTARZ	5,49 m ²	4	WIATROŁAP	4,85 m ²	5	POKÓJ	12,04 m ²	6	POKÓJ	14,50 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA		73,91 m ²																				
1	SALON + ANEKS	31,93 m ²																				
2	ŁAZIENKA	5,10 m ²																				
3	KORYTARZ	5,49 m ²																				
4	WIATROŁAP	4,85 m ²																				
5	POKÓJ	12,04 m ²																				
6	POKÓJ	14,50 m ²																				
	Standard prac wykończeniowych w lokalu - Zgodnie z załącznikiem nr 4 do prospektu																					
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Zaświadczenie o samodzielności zostanie wydane po udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku;																					
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do dnia 28.02.2027 r.,																					
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. Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem
4. Standard wykończenia

Potwierdzam odbiór

.....

**Prospektu informacyjnego wraz załącznikami dot. Etap, Lokal, działka, w
Krzeptowie**