

WZÓR

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

26-09-2024

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	OMJ INVEST SP. Z O.O. KRS:0000902663	
Adres	ul. MIEDZIANA 23/4 59-300 Lubin	
Numer NIP i REGON	NIP: 6922526995	REGON: 388713446
Numer telefonu	48 605 665 253	
Adres poczty elektronicznej	K.JOZEFOWSKI@VP.PL	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera		

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	-

Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-

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

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Ul. Małomicka, 59-300 Lubin, dz. 308;310/2 obręb 2 miasta Lubina
Numer księgi wieczystej	LE1U/00005194/5
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Zostanie ustanowiona hipoteka umowna do wysokości.....zł na rzecz PKO BP S.A
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w	Brak

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.

sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>		
1372	Plan ogólny gminy	Art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2021 r, poz . 741 z późniejszymi zmianami ) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tj. Dz. U z 2021 r., poz 1372),Uchwała nr IX/55/19 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 3 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 68 miasta Lubina w granicach obszaru objętego obowiązującym planem nr 68 uchwalonym przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą Nr XXVIII/253/18 z dn. 28 marca 2017 r. położonego w obrębie 2 i 6 miasta Lubina
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne <sup>4)</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2021 r, poz . 741 z późniejszymi zmianami ) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tj. Dz. U z 2021 r., poz 1372),Uchwała nr IX/55/19 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 3 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 68 miasta Lubina w granicach obszaru objętego obowiązującym planem nr 68 uchwalonym przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą Nr XXVIII/253/18 z dn. 28 marca 2017 r. położonego w obrębie 2 i 6 miasta Lubina
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,4 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	13m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	20

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> 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 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
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 <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2021 r, poz . 741 z późniejszymi zmianami ) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tj. Dz. U z 2021 r., poz 1372), Uchwała nr IX/55/19 Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 3 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 68 miasta Lubina w granicach obszaru objętego obowiązującym planem nr 68 uchwalonym przez Radę Miejską w Lubinie uchwałą Nr XXVIII/253/18 z dn. 28 marca 2017 r. położonego w obrębie 2 i 6 miasta Lubina
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,4 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	2,4 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60% powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	13m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	20
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
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY

<sup>5)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	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 <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	BRAK INFORMACJI
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	BRAK
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAK
	uchwałach 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	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK

<sup>6)</sup> 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.

\* Niepotrzebne skreślić.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy 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
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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 nr 24 z dnia 13.01.2023 wydana przez Starostę Lubińskiego	
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 2021 r. poz. 2351, 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	15 września 2024 ,zakończenie robót budowlanych 31.12.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zgodnie z załącznikiem nr 3

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679) oraz z Polską Normą PN-ISO 9836-2015	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne 26,84% kredyt bankowy 73,16%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	kredyt bankowy w PKO BP S.A.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Deweloper zapewnia nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego</li> <li>2. Bank PKO BP S.A prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.</li> <li>3. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.</li> <li>4. Wpłata Środków zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym przez Bank PKO BP S.A na rzecz Dewelopera będzie następować po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, po przeprowadzeniu przez Bank kontroli o jakiej mowa w art. 12 Ustawy o Ochronie. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej.</li> <li>5. Koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi w całości Deweloper.</li> <li>6. Wpłaty na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wysokości 0,45%</li> </ol>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Kredytujący: PKO BP S.A	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W załączeniu Załącznik nr 5	

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023r. poz. 1114) 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 jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany stawki VAT oraz zmiany powierzchni użytkowej
<b>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</b>	
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	<p>1. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku:</p> <p>a) niespełnienia przez Nabywcę/ów świadczenia pieniężnego w terminach lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy/ów w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę/ów świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;</p> <p>b) w przypadku niestawienia się Nabywcy/ów do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy/om wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy/ów jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>W przypadkach określonych w ust. 1 pkt a) i b) powyżej, ciężar wykazania zaistnienia przypadków siły wyższej, leży po stronie Nabywcy/ów.</p> <p>3. Nabywca może odstąpić od umowy w przypadku:</p> <p>a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, określonych w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021, poz. 1177 z późn. zmianami);</p> <p>b) jeżeli 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;</p> <p>c) 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</p> <p>d) jeżeli 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</p> <p>e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</p> <p>f) nie przeniesienia na Nabywcę/ów prawa własności Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej;</p> <p>g) w przypadku zmiany Ceny Lokalu z przyczyn wskazanych w § 7 ust. 3 umowy deweloperskiej tj. w przypadku zmiany stawki VAT;</p> <p>h) zmiany Ceny Lokalu z przyczyn wskazanych w § 7 ust. 3 umowy deweloperskiej tj. w przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu +/-2%</p> <p>i) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;</p> <p>j) 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;</p> <p>k) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie</p> <p>l) przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</p> <p>m) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;</p> <p>n) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</p> <p>4. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 lit. a) - c) powyżej, Nabywca/y może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca/y zobowiązany/i jest/są wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie/będą uprawniony/uprawnieni do odstąpienia od umowy deweloperskiej.</p> <p>6. W przypadku zmiany ceny przedmiotów umowy deweloperskiej wskutek zmiany wysokości stawek podatku od towarów i usług (VAT), Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 7 (siedmiu) dni liczonych od dnia doręczenia pisemnej informacji o zmianie ceny sprzedaży nieruchomości, pod rygorem utraty prawa do odstąpienia od umowy z powyższej przyczyny.</p>

7. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią lokalu mieszkalnego określoną w umowie deweloperskiej a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej, wykonanej przez uprawnioną osobę według Polskiej Normy PN-ISO 9836-2015 o więcej niż +/- 2% Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania od Dewelopera informacji o różnicy w metrażu. Jeżeli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy, cena o której mowa w ust. 1 zostanie zmniejszona lub zwiększona z uwzględnieniem ceny za jeden metr kwadratowy powierzchni mieszkania. Strony zobowiązują się dokonać stosownego rozliczenia w tym przedmiocie nie później niż w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem tej umowy.

8. Oświadczenie woli Nabywcy/ów o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

9. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywca/y zobowiązany/i jest/są wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

10. Odstąpienia od umowy deweloperskiej z przyczyny wskazanej ust. 3 lit. h) powyżej, jest traktowane jako niezależne od stron i Nabywcy/om przysługuje prawo do zwrotu wszystkich wpłaconych kwot. W przypadku braku oświadczenia o odstąpieniu w terminie 30 dni liczonych od dnia zawiadomienia Nabywcy/ów o zmianie, Nabywca/y będzie/będą zobowiązany/i do zapłaty reszty Ceny z uwzględnieniem nowej stawki podatku VAT.

11. W przypadku skorzystania przez którąkolwiek ze stron z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej, o którym mowa w art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 poz. 1177 z późn. zmianami), i stosownie do postanowień umowy rachunku powierniczego - warunkiem wypłaty środków pieniężnych z rachunku na rzecz Nabywcy jest przedłożenie w banku kredytującym następujących dokumentów:

a) oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej,

b) pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od umowy deweloperskiej, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego

12. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę, oświadczenie o odstąpieniu powinno zawierać potwierdzenie Posiadacza rachunku, że zostało mu ono doręczone.

13. Składane przez Nabywcę oświadczenia, o których mowa w ust. 12, wymagają podpisu notarialnie poświadzonego, przy czym dopuszczalne

jest złożenie przez Nabywcę podpisu pod oświadczeniem o którym mowa wyżej w ust 11 litera b) w obecności uprawnionego pracownika banku kredytującego.

14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej bank kredytujący przekaze Nabywcy środki pieniężne znajdujące się na przypisanym do niego indywidualnym rachunku, w sposób wskazany przez Nabywcę w oświadczeniu w sprawie postępowania po odstąpieniu od umowy deweloperskiej, o którym mowa w ust. 11 pkt b), przy czym w przypadku, gdyby umowa deweloperska była przedmiotem przelewu na rzecz banku kredytującego Nabywcę wierzycelności na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank PKO BP S.A występuje do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego.

15. Przekazanie środków pieniężnych o których mowa w ust. 11 nastąpi niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie do pięciu dni roboczych,

po potwierdzeniu przez Bank PKO BP S.A , że Posiadacz rachunku i Nabywca spełnili wszystkie warunki do przekazania środków pieniężnych po odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

16. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w trybie innym niż na podstawie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 poz. 1177 z późn. zmianami), , stosownie do postanowień zawartych w Umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego warunkiem wypłaty środków pieniężnych z rachunku jest przedłożenie w Banku PKO BP S.A :

a) złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia stron umowy deweloperskiej o rozwiązaniu umowy deweloperskiej,

b) zgodnych oświadczeń stron umowy deweloperskiej o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na przypisany do niego

indywidualny rachunek Nabywcy,

c) pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po rozwiązaniu umowy deweloperskiej, którego wzór stanowi załącznik nr ... do umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego

17. Składane przez strony umowy deweloperskiej oświadczenia, o których mowa w ust 16 pkt b) i c), wymagają podpisów notarialnie

poświadczonych, przy czym dopuszczalne jest złożenie przez Nabywcę podpisu pod oświadczeniem o którym mowa w ust 16 litera c) w obecności uprawnionego pracownika Banku. Po dostarczeniu do Banku PKO BP S.A dokumentów, o których mowa w ust. 16:

a) Bank PKO BP S.A przekaże nabywcy środki pieniężne znajdujące się na przypisanym do niego indywidualnym rachunku Nabywcy w sposób wskazany przez Nabywcę w oświadczeniu w sprawie postępowania po rozwiązaniu umowy deweloperskiej o którym mowa w ust 16 pkt c),

b) Bank PKO BP S.A przekazuje Posiadaczowi rachunku środki pieniężne znajdujące się na przypisanym do Nabywcy indywidualnym rachunku Nabywcy w sposób określony w oświadczeniu o którym mowa w ust. 16 pkt b).

18. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, która była przedmiotem przelewu na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank PKO BP S.A występuje do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego.

19. Przekazanie środków pieniężnych o których mowa w ust. 18 nastąpi niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie do pięciu dni roboczych, po potwierdzeniu przez Bank PKO BP S.A, że Posiadacz rachunku i Nabywca spełnili wszystkie warunki do przekazania środków pieniężnych po rozwiązaniu umowy deweloperskiej.

20. Sposób postępowania określony powyżej stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej w trybie innym niż na podstawie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 poz. 1177 z późn. zmianami),

--	--

## INNE INFORMACJE

### I. Deweloper oświadcza, że:

- 1) przypadku ustanowienia hipoteki na rzecz Banku PKO BP SA wydał zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, PKO BP SA wyraził zgodę 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. Deweloper na żądanie Nabywcy w terminie uzgodnionym przez strony zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu Dewelopera w Lubinie ul MIEDZIANA 23 Nr lokalu 4 z następującymi dokumentami:

- 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) 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 PKO BP SA, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

#### Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO BP SA
- 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,
- PKO BP SA korzysta także z następujących znaków towarowych: .....

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

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm).

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

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal mieszkalny - cena za 1m <sup>2</sup> – ..... PLN brutto (cena zawiera 8% VAT)	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z załącznikiem nr 1	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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	31.03.2027	
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	IV
	Technologia wykonania	
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 4
	Liczba lokali w budynku	16
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	20
	Dostępne media w budynku	Prąd, gaz, woda
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi powiatowej nr 1220D ul. Małomska w Lubinie

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 1
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem nr 1 i 4
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	31.03.2027
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.03.2027
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

*Przemysław Kowalski*  
**OMJ INVEST Sp.z o.o.**  
 58-300 Lubin ul. Miedziana 23/4  
 NIP: 6922525998 • Regon: 388713446  
 KRS:0000902663 • tel. 605 665 253

**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. Standard wykończenia.
5. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.