

PROSPEKT INFORMACYJNY

BUDYNEK WIELORODZINNY



Osiedle Chopina II

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
DEWELOPER	Modern Studio Development sp. z o.o.
NR KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	0000659378
ADRES	Ul. Wrocławska 2/2, 45-707 Opole
NIP	9910508800
REGON	366540253
NR TELEFONU	533 848 322
ADRES POCZTY ELEKTRONICZNEJ	m.rempalski@modernstudio.pl
NUMER FAKSU	-
ADRES STRONY INTERNETOWEJ DEWELOPERA	www.osiedlechopinaniemodlin.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA – UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD NR 1 UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
NAZWA	Budowa budynku wielorodzinnego
ADRES	Niemodlin, ul. Wiolinowa
DATA ROZPOCZĘCIA	10.07. 2023 r.
DATA WYDANIA DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE/ZAWIADOMIENIE O ZAKOŃCZENIU BUDOWY	Zgłoszenie zawiadomienia o zakończeniu robót z dnia 21.07.2025 r.

PRZYKŁAD NR 2 UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
NAZWA	Budowa 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwu-lokalowych
ADRES	Niemodlin, ul. Chopina
DATA ROZPOCZĘCIA	19 listopada 2019 r.
DATA WYDANIA DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE/ZAWIADOMIENIE O ZAKOŃCZENIU BUDOWY	Zgłoszenie zawiadomienia o zakończeniu robót z dnia 12 sierpnia 2021 r.

PRZYKŁAD NR 3 UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
NAZWA	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwu-lokalowego

ADRES	Opole, ul. Królowej Jadwigi, działka nr 1573
DATA ROZPOCZĘCIA	2 lipca 2020 r.
DATA WYDANIA DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE/ZAWIADOMIENIE O ZAKOŃCZENIU BUDOWY	Zgłoszenie zawiadomienia o zakończeniu robót z dnia 27 kwietnia 2022 r.

PRZYKŁAD NR 4 OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

NAZWA	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwu-lokalowego
ADRES	Opole, ul. Królowej Jadwigi, działka nr 1574
DATA ROZPOCZĘCIA	28 sierpnia 2020 r.
DATA WYDANIA DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE/ZAWIADOMIENIE O ZAKOŃCZENIU BUDOWY	Zgłoszenie zawiadomienia o zakończeniu robót z dnia 27 kwietnia 2022 r.

CZY PRZECIWKO DEWELOPEROWI PROWADZONO LUB PROWADZI SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNE NA KWOTĘ POWYŻEJ 100 000 ZŁ	NIE
--	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

ADRES	ul. Wiolinowa, 49-100 Niemodlin	
NR DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ	911/80	
NR OBRĘBU EWIDENCYJNEGO	0027 Niemodlin	
NR KSIĘGI WIECZYTEJ	OP10/00172003/2	
ISTNIEJĄCE OBCIĄŻENIE HIPOTECZNE LUB WNIOSKI O WPIS W DZIALE CZWARTYM KSIĘGI WIECZYTEJ	Brak	
W PRZYPADKU BRAKU KSIĘGI WIECZYTEJ, INFORMACJA O POWIERZCHNI DZIAŁKI I STANIE PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI	-	
INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA	Budynek jest kontynuacją zabudowy „Osiedle Chopina”. W bliskim sąsiedztwie inwestycji znajdują się Szkoła Podstawowa, Ośrodek Kultury, Hala Sportowa oraz sklep, które korzystnie wpływają na warunki życia mieszkańców. Brak obiektów generujących uciążliwość zapachowe, hałasowe lub świetlne.	
AKTY PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I INNE AKTY PRAWNE NA TERENIE OBJĘTYM PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM LUB ZADANIEM INWESTYCYJNYM	Plan ogólny gminy	-
	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwała nr XVI/69/15 Rady Miejskiej w Niemodlinie

		z dnia 29 września 2015 r. https://niemodlin.e-mapa.net/
	Miejscowy Plan Odbudowy	-
	Inne	-
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBJĘTEGO PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM LUB ZADANIEM INWESTYCYJNYM	Przeznaczenie terenu	C27MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; C39MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dopuszczalne tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	C27MN -0,4; C39MN -0,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	C27MN – od 0,2 do 0,4; C39MN – od 0,2 do 0,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	C27MN – max 25% C39MN - max.30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	C27MN – od 8 do 9m; C39MN – do 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	C27 MN – min. 60%; C39MN – min. 50%
	Minimalna liczba miejsc parkowania	C27MN i C39MN – co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „GZWP 338” subzbiornik Paczków

	- Niemodlin wymagającego wysokiej ochrony zasobów wodnych;
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej od strony ul. Wiolinowej
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustala się zaopatrzenie w wodę nowych terenów w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych na terenie wyznaczonym w planie aglomeracji - poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym bądź pompowym do istniejącego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej; Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z

		połaci dachowych oraz terenów utwardzonych na tereny własne inwestora.
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK LUB ICH FRAGMENTÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ODLEGŁOŚCI DO 100m OD GRANICY TERENU OBJĘTEGO PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM LUB ZADANIEM INWESTYCYJNYM	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -MN; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – MNU; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna- MW; tereny zabudowy usługowej – oświaty i wychowania – UO i US
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalna 0,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	minimalna 0,2; maksymalna 0,8
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	MN – max.35% MNU - max.30% MW - max. 30% UO – max. 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalnie 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimum 30%
	Minimalna liczba miejsc parkowania	0,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny; 1 miejsce parkingowe na każde 50 m ² ; 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego
USTALENIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ALBO DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO DLA TERENU OBJĘTEGO PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM LUB ZADANIEM INWESTYCYJNYM W PRZYPADKU	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	-
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	-

**BRAKU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Forma architektoniczna	-
Usytuowanie linii zabudowy	-
Intensywność wykorzystania terenu	-
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-
Nadziemna intensywność zabudowy	-
Wysokość zabudowy	-

**INFORMACJE DOTYCZĄCE
PRZEWIDYWANYCH INWESTYCJI W
PROMIENIU 1 KM OD TERENU OBJĘTEGO
PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM LUB
ZADANIEM INWESTYCYJNYM, ZAWARTE W:**

Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji o budowie inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.
Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-
Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-
Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-
Miejscowych planach rozbudowy	-
Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	W odległości 500 m od granic działki znajduje się rzeka Ścinawa Niemodlińska. Przedmiotowa działka leży poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Ryzyko wystąpienia powodzi w odległości 400 m od granic działki wynosi raz na 100 lat.
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 informacji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego,
Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	mogących mieć znaczenie dla terenu objętego
Decyzja o zezwoleniu	

	na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	przedsięwzięciem deweloperskim
	Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

NAZWA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego- etap II	
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	724/2025, wydana przez STAROSTA OPOLSKI	

DATA UPRAWOMOCNIENIA SIĘ DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE 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 2023 R. POZ. 682 z późn.zm.), ORAZ OZNACZENIE ORGANU, DO KTÓREGO DOKONANO ZGŁOSZENIA, WRAZ Z INFORMACJĄ O BRAKU WNIESIENIA SPRZECIWU PRZEZ TEN ORGAN	-	
DATA ZAKOŃCZENIA BUDOWY DOMU JEDNORODZINNEGO	-	
PLANOWANY TERMIN ROZPOCZĘCIA I ZAKOŃCZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH	od 12 grudnia 2025 do 01 marca 2027	
OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO LUB ZADANIA INWESTYCYJNEGO	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	-
SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO	Norma 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	60% środki własne 40% wpłaty z umów deweloperskich
	W następujących instytucjach finansowania (wypełnia się w przypadku kredytu)	-
ŚRODKI OCHRONY NABYWCÓW	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	Stawka dla otwartego rachunku powierniczego wynosi 0,45%, wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny
GŁÓWNE ZASADY FUNKCJONOWANIA WYBRANEGO RODZAJU ZABEZPIECZENIA	Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywców, nie	

ŚRODKÓW NABYWCY

wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentów kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego, przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramie, bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu pracy po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, zgodnie z postanowieniami umowy o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego oraz art. 17 Ustawy o ochronie praw nabywcy.

NAZWA INSTYTUCJI ZAPEWNIĄCEJ BEZPIECZEŃSTWO ŚRODKÓW NABYWCY

Bank Spółdzielczy w Leśnicy

HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

ETAP I 20% (do 30 stycznia 2026)

STAN SUROWY OTWARTY CZ. 1

- roboty ziemne -przygotowanie terenu, wykopy,
- instal. Kanalizacji podposadzkowej,
- izolacja pozioma płyty,
- płyta fundamentowa,

ETAP II 10% (do 15 marca 2026)

STAN SUROWY OTWARTY CZ. 2

- ściany poziom 0
- strop nad kondygnacją 0

ETAP III 10% (do 15kwietnia 2026)

STAN SUROWY OTWARTY CZ. 3

- ściany poziom 1
- strop poziom 1

ETAP IV 10% (do 20maja2026)

- ściany poziom 2
- stropodach,
- płyta balkonowa (isokorb)

ETAP V 15% (do 31 czerwca2026)

- schody,
- ścianki działowe poziom 0,1 i 2,
- kominy (wentylacyjne) poziom 0,1 i 2,
- pokrycie dachu,

-stolarka okienna,

ETAP VI 15% (do 31 lipca 2026)

- instalacje wewnętrzne wod-kan i C.O,
- instalacje elektryczne,
- tynki wewnętrzne,
- posadzki wewnętrzne,
- termoizolacja (styropian)

ETAP VII 10% (do 30 września 2026)

WYKOŃCZENIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ, POSADZKI, DRZWI DO LOKALI:

- drzwi wewnętrzne do lokali
- drzwi zewnętrzne wejściowe
- sufity podwieszane, zabudowa gk, malowanie ścian
- izolacji termiczna i akustyczna ścian korytarzy,
- wykończenie posadzek w częściach wspólnych (korytarze)

ETAP VIII 10% (do 01 marca 2027)

ELEWACJA, ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

- Oświetlenie zewnętrzne (parkowe),
- dojścia i dojazdy (zagospodarowanie terenu przyległego)
- wyposażenie kotłowni
- oświetlenie części wspólnych + monitoring,
- przyłącza,
- elewacja budynku – tynk cieńkowieńcowy,
- balustrady zewnętrzne,
- zakończenie budowy wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie

DOPUSZCZENIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKREŚLENIE ZASAD WALORYZACJI

Waloryzacja nie jest dopuszczalna. Wzrost ceny jest możliwy w razie wzrostu stawki podatku VAT, z zastrzeżeniem prawa odstąpienia oraz w związku ze zmianami § 5 pkt 7 ppkt. c i d umowy deweloperskiej

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

Na podstawie art. 43 z Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o Ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. INFORMACJA O MOŻLIWOŚCI ZAPOZNANIA SIĘ W LOKALU PRZEDSIĘBIORSTWA 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

III. INFORMACJA:

ŚRODKI PIENIĘŻNE ZGROMADZONE W BANKU SPÓŁDZIELCZYM W LEŚNICY, 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 2022 R. POZ. 2253 ORAZ Z 2023 R. POZ. 825, 1705, 1784 i 1843).

INFORMACJE PODSTAWOWE O OBOWIĄZKOWYM SYSTEMIE GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW:

pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

10) decyzja Burmistrza Gminy dot. lokalizacji zjazdu zwykłego z drogi publicznej gminnej ul. Wiolinowej działka nr 911/39 na działkę nr 911/80 obręb Niemodlin oraz z zgodą gwaranta na wybudowanie zjazdu.

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Leśnicy,

– 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 Leśnicy 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/>.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

NAZWA LOKALU MIESZKALNEGO	M002	
CENA LOKALU MIESZKALNEGO	489400,00 zł	
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU MIESZKALNEGO	59,92m ²	
CENA M2 POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO	7 500,00 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 30 kwietnia 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	3
	Technologia wykonania	Tradycyjna murowana
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Wg załącznika nr 3
	Liczba lokali w budynku	11 lokali mieszkalnych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	-
	Dostępne media w budynku	- woda, - kanalizacja sanitarna, - energia elektryczna - instalacja gazowa
	Dostęp do drogi publicznej	Ul. Wiolinowa
OKREŚLENIE USYTUOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE LUB ZADANIE INWESTYCYJNE DOTYCZY LOKALI MIESZKALNYCH	Lokal mieszkalny znajduje się na parterze budynku, jest to lokale południowo-wschodniej ekspozycji	
OKREŚLENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ I UKŁADU POMIESZCZEŃ ORAZ ZAKRESU I STANDARDU PRAC WYKOŃCZENIOWYCH, DO KTÓRYCH WYKONANIA ZOBOWIĄZUJE SIĘ DEWELOPER	Wg załącznika nr 1 i nr 3	
DATA WYDANIA ZAŚWIADCZENIA O SAMODZIELNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO	Po zakończeniu budowy oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie	
DATA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO	-	
INFORMACJE O LOKALU UŻYTKOWYM	-	

NABYWANYM RÓWNOCZEŚNIE Z LOKALEM MIESZKALNYM ALBO DOMEM JEDNORODZINNYM	
CENA LOKALU UŻYTKOWEGO ALBO UŁAMKOWEJ CZĘŚCI WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO	-
TERMIN, DO KTÓREGO NASTĄPI PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO ALBO UŁAMKOWEJ CZĘŚCI WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO	-

PODPIS DEWELOPERA ALBO OSOBY UPOWAŻNIONEJ DO REPREZENTACJI DEWELOPERA

.....

ZAŁĄCZNIKI

1. Karta lokalu
2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
3. Standard prac wykończeniowych w lokalu mieszkalnym.
4. Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości.
5. 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.
6. 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).

ZAŁĄCZNIK NR 1
Karta lokalu

ZAŁĄCZNIK NR 2
Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego

ZAŁĄCZNIK NR 3
Standard prac wykończeniowych w lokalu mieszkalnym

STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA	- drzwi wejściowe stalowe lub PCV, - okna PCV białe,
ŚCIANY I SUFITY WEWNĘTRZNE	- tynki gipsowe zamiennie płyty GK,
POSADZKI	- posadzka betonowe,
INSTALACJA WODOCIĄGOWA	- doprowadzona do miejsc przewidzianych na urządzenia sanitarne,
INSTALACJA KANALIZACJI	- doprowadzona do miejsc przewidzianych na urządzenia sanitarne natynkowo po ścianie lub podtynkowo,
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	- rozprowadzona w mieszkaniu, podtynkowa,
INSTALACJA C.O.	- ogrzewanie podłogowe, zasilane z kotła gazowego zlokalizowanego w kotłowni,
INSTALACJA C.W.U.	- ciepła woda użytkowa doprowadzona do punktów/ stacji mieszkaniowych zgodnie z projektem instalacji sanitarnych, zasilane z kotła gazowego
WENTYLACJA	- grawitacyjna,
BALKONY	- balustrady stalowe, - warstw wykończeniowa posadzki po stronie klienta.

ZAŁĄCZNIK NR 4

Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólna nieruchomości

DZIAŁKA	- zgodnie z projektem budowlanym,
POWIERZCHNIE UTWARDZONE	- kostka betonowa,
MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW	- wiata śmietnikowa zlokalizowana na działce zgodnie z projektem zagospodarowania terenu,
MIEJSCA POSTOJOWE	Wyznaczono miejsca postojowe oznaczone nr 1-10 zgodnie z załącznikiem nr 6 szkic koncepcji zagospodarowania terenu
PRZYŁĄCZA	- wodociągowe, - kanalizacyjne, - elektroenergetyczne, - gazowe
FUNDAMENTY ORAZ ŚCIANY FUNDAMENTOWE	- płyta fundamentowa,
ŚCIANY ZEWNĘTRZNE	-błoczek silikatowy SILKA 24 cm,
ŚCIANY MIĘDZYLOKALOWE	- błoček silikatowy SILKA 24 cm,
ŚCIANY DZIAŁOWE	- błoček silikatowy SILKA 12 cm,
STROPY	- stropy żelbetowe monolityczne/filigranowe,
DACH	- płaski, wykończony membraną Renofol CV,
ELEWACJE	- ocieplana metodą lekką moką styropian + tynk mineralny cienkowarstwowy ; w kolorze białym,
PARAPETY	- stalowe ocynkowane w kolorze białym,
KLATKA SCHODOWA	- żelbetowa ze stalową balustradą,

ZAŁĄCZNIK NR 5
Wzór umowy deweloperskiej

ZAŁĄCZNIK NR 6
Szkic koncepcji zagospodarowania terenu