

PROSPEKT INFORMACYJNY

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE PARK WYSOKA

Domy typu A,B,C,D

Nr 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34,
35, 36



Data sporządzenia prospektu 16.04.2026 r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	DWA PARKI Sp. z o.o. Wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000890607	
Adres	Aleja Aleksandra Brucknera 25-43 51-411 Wrocław	
Nr NIP i REGON	(NIP) 8952228921	(REGON) 388490578
Nr telefonu	+48 885-855-036	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@grupapark.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.park-wysoka.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIA DEWELOPERA
Firma Dwa Parki Sp. z o.o. zawiązana została w celu prowadzenia szeroko rozumianej działalności deweloperskiej. Projektem obecnie realizowanym jest budowa domów w jednorodzinnych, na zakupionych w 2026 roku przez firmę gruntach, które położone są w Wysokiej, przy ul. Nastrojowej oraz Cztery Podkowy. Na dzień sporządzenia prospektu Dwa Parki Sp. z o.o. nie ukończyła przedsięwzięć deweloperskich. Jednocześnie Deweloper wskazuje poniżej projekty deweloperskie ukończone przez podmioty powiązane osobowo oraz kapitałowo z Deweloperem, a więc <i>Park Wojszyce Sp. z o.o. Sp. K.</i>, <i>Park Wojszyce Sp. z o.o.</i> oraz <i>Park Wysoka Sp. z o.o.</i>

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Gmina miasto Wrocław, obręb Wojszyce, ul Iwaszkiewicza 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, budowa 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną
Data rozpoczęcia	30.09.2020
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	09.12.2022
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Gmina miasto Wrocław, obręb Wojszyce, ul Iwaszkiewicza 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, budowa 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz jednego budynku jednorodzinnego wolnostojącego wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną
Data rozpoczęcia	27.07.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	08.11.2022
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE	
Adres	Gmina Kobierzyce, obręb Wysoka, ul Nastrojowa 4, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną
Data rozpoczęcia	04.09.2023
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	23.10.2025

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

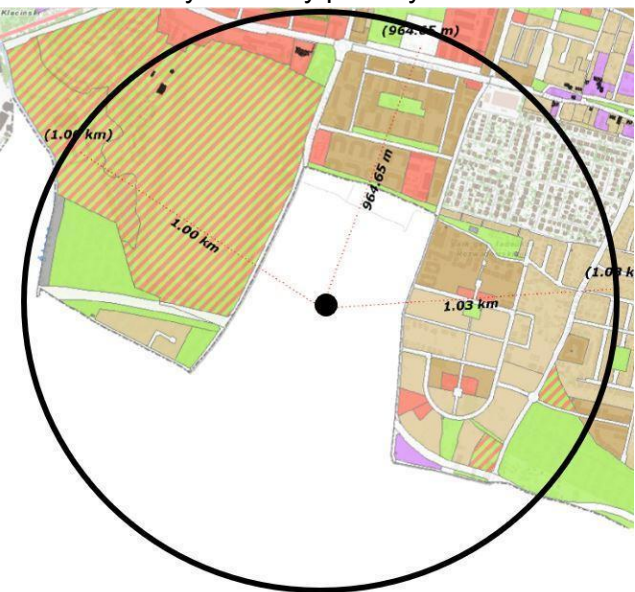
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Adres : ul. Nastrojowa oraz ul. Cztery Podkowy, Wysoka, gmina Kobierzyce, powiat wrocławski Nr działek ewidencyjnych: 43/147, 43/148, 43/149 i 43/150 - przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego 12MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)	
Numer księgi wieczystej	Działki 43/147 i 43/148: księga wieczysta nr WR1K/00420970/0 oraz działki 43/149 i 43/150: księga wieczysta nr WR1K/00420968/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej	Brak obciążeń	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim	Plan ogólny	Nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr A150 - uchwała NR XXIV/485/2020 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 20 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul.

lub zadaniem inwestycyjnym		Radosną, granicą Wrocławia i ul. Bratnią w północno-środkowej części wsi Wysoka.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	12MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym)
	Maksymalna intensywność zabudowy	Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Od 0 do 1,3
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%
	Maksymalna wysokość zabudowy	15m, z czego dla wiat i altan 5m
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	co najmniej 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub	Brak

	obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Cztery Podkowy w szczególności poprzez Zjazd nr 2 wskazany na załączniku do uzgodnienia nr RUDTiMK.UWNP.17.2026 Wójta Gminy Kobierzyce z dnia 05.03.2026
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się: 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi; 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych; 3) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub własnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych; 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej, b) dopuszcza się budowę wyłącznie do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30 m i poborze wody w ilości do 10m³/dobę; 5) w zakresie odprowadzenia ścieków: do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika; 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

		a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów; 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy lub ze zbiorników gazu; 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
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 - Tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej / zieleńce, - Tereny zieleni - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym i szeregowym; - tereny zieleni urządzonej, na których wprowadza się zakaz zabudowy, - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - Komunikacja publiczna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Od 0 do 1,3
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%
	Maksymalna wysokość zabudowy	15m, z czego dla wiat i altan 5m
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	co najmniej 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN do 12MN : 1) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny; 2) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²;

		3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²; 4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług; 5) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MW do 5MW: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny; 2) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²; 3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²; 4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług, z zaokrągleniem w górę; 5) w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży; 6) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych przeznaczeń, o których mowa w pkt. 1-5, należy odpowiednio sumować; 7) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
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	Nie dotyczy – funkcjonuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	

zagospodarowania przestrzennego		
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W promieniu 1km dopuszczona jest: - kolor beżowy: zabudowa jednorodzinna - kolor brązowy: zabudowa wielorodzinna - kolor zielony: tereny zielone - kolor czerwony: obszary usługowe - kolor fioletowy: obszary przemysłowe 
		
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	Uchwałach o obszarach	Brak

	ograniczonego użytkowania	
	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	Odcinek wschodniej obwodnicy Wrocławia
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji	Brak

	w zakresie infrastruktury dostępowej	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

POZWOLENIA

Czy jest pozwolenie na budowę	Tak*	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak*	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak*	Nie*

a) NUMER POZWOLENIA NA BUDOWĘ ORAZ NAZWA ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ

Pozwolenie na budowę nr 875/2022 z dnia 24 marca 2022 roku, wydane przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, która to decyzja jest ostateczna i nie została zaskarżona, przeniesionej na podstawie ostatecznej decyzji nr 288/2026 z dnia 16 lutego 2026 roku, wydanej przez Starostę Powiatu Wrocławskiego.

c) PLANOWANY TERMIN ROZPOCZĘCIA I ZAKOŃCZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH

Prace budowlane w ramach Przedsięwzięcia rozpoczęły się dnia 04.09.2023 roku. Termin zakończenia robót budowlanych w ramach Przedsięwzięcia planowany jest na 31.12.2027 r., a uzyskanie braku sprzeciwu do zgłoszenia zakończenia budowy bądź decyzji o pozwoleniu na użytkowanie planowane jest na dzień 31.03.2028 roku.

d) OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

• LICZBA BUDYNKÓW

Przedsięwzięcie obejmuje 14 (szesnaście) budynków w układzie szeregowym, oznaczonych na Planie Zagospodarowania Terenu objętego Pozwoleniem na Budowę numerami 23-36.

• ROZMIESZCZENIE ICH NA NIERUCHOMOŚCI (MINIMALNY ODSTĘP POMIĘDZY BUDYNKAMI)

Załącznik numer 3 do prospektu informacyjnego prezentuje rozmieszczenie budynków realizowanych w zakresie Przedsięwzięcia. Budynki powstaną w zabudowie szeregowej, stąd nie definiuje się odległości między budynkami.

e) SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI LOKALU MIESZKALNEGO

Powierzchnia użytkowa Budynku Jednorodzinnego zostanie ustalona według normy PN-ISO 9836:2015 (Dz. U. z 2026 r. poz. 27) z uwzględnieniem zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm).

f) ZAMIERZONY SPOSÓB I PROCENTOWY UDZIAŁ ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Spółka sfinansowała zakup gruntów, projekty budowlane oraz pierwszy etap prac pożyczkami od jej udziałowców. Następne etapy prac będą finansowane wpłatami klientów oraz środkami uwolnionymi z rachunków powierniczych z tytułu wykonania wcześniejszych etapów prac. Dlatego wraz z zawieraniem nowych umów deweloperskich i kolejnymi wpłatami klientów, udział tych źródeł finansowania będzie rósł i docelowo osiągnie prawie 100%.

g) ŚRODKI OCHRONY NABYWCÓW

Realizacja Przedsięwzięcia Deweloperskiego, podlega w całości regulacji Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Środkiem ochrony nabywców będzie otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Wysokość stawki procentowej, według której obliczana jest kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wynosi 0,45%.

h) 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 przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramach, 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 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 przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych Deweloperowi.
- Warunki zwrotu środków: w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym przez Nabywcę, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone 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 nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
- W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń.

i) NAZWA INSTYTUCJI ZAPEWNIAJĄCEJ BEZPIECZEŃSTWO ŚRODKÓW NABYWCY

Bank Spółdzielczy w Oleśnicy

j) HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA

NUMER ETAPU	TYTUŁ ETAPU	PLANOWANY TERMIN ZAKOŃCZENIA	KOSZTY POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW HARMONOGRAMU
ETAP I Przygotowanie projektu	Nabycie działki gruntu Ogrodzenie placu budowy Wykonanie drogi budowlanej - zasilanie budowy Prace projektowe - uzaskanie PnB	30.04.2026 r.	21%
ETAP II Stan zero	Roboty ziemne Fundamenty Ściany fundamentowe Instalacje podposadzkowe Zasyпки fundamentów	31.07.2026 r.	11%
ETAP III Strop nad parterem	Ściany zewnętrzne parteru Strop nad parterem	30.09.2026 r.	10%
ETAP IV Stan surowy niezadaszony	Ściany zewnętrzne I piętra Strop nad pierwszym piętrzem Schody z parteru na pierwsze piętro Ściany zewnętrzne II piętra Schody z I piętra na II piętro	31.12.2026 r.	12%
ETAP V Stan surowy zamknięty	Ścianki działowe I i II piętra Instalacja elektryczna bez osprzętu Konstrukcja i pokrycie dachu Wyłazy dachowe Stolarka okienna Tynki wewnętrzne	30.06.2027 r.	22%
ETAP VI Ocieplenie	Elewacje: - ocieplenie - wyprawa tynkiem cienkowarstwowym Posadzki Drzwi wejściowe i brama garażowa Instalacje wod-kan bez źródła ciepła	30.09.2027	14%
ETAP VII Roboty wykończeniowe	Elewacje: - wyprawa płytką elewacyjną - wyprawa cokołów Ocieplenie poddaszy Urządzenia źródła ciepła Osprzęt elektryczny Zagospodarowania terenu Zgłoszenie zakończenia budowy i uzyskanie braku sprzeciwu	31.12.2027 r.	10%

k) DOPUSZCZANIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKRESLENIE ZASAD WALORYZACJI

Na ostateczną Cenę Sprzedaży będą miały wpływ wyłącznie następujące czynniki:

- ewentualne różnice pomiędzy powierzchnią Działki Gruntu lub powierzchnią Budynku Jednorodzinnego określoną w niniejszej umowie, a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego przy czym na wniosek Nabywcy wprowadza się limit powierzchni nie podlegający rozliczeniu, gdy wartość bezwzględna różnicy w metrażu Budynku Jednorodzinnego będzie mniejsza niż 2 m² (dwa metry kwadratowe). Przy czym jeżeli powierzchnia Działki Gruntu lub powierzchnia Budynku Jednorodzinnego będzie mniejsza od powierzchni określonej w niniejszej Umowie, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wyliczoną w oparciu o cenę jednostkową 1 m² (jeden metr kwadratowy) wynikającą z różnicy pomiędzy powierzchnią określoną w umowie, a rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego. Jeżeli powierzchnia, o której mowa w zdaniu poprzednim będzie większa, Deweloperowi przysługiwać będzie prawo żądania od Nabywcy dopłaty różnicy pomiędzy powierzchnią określoną w umowie, a rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego wyliczonej w oparciu o cenę jednostkową m². Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy, z prawem do zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni kalendarzowych liczonych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni kalendarzowych od dnia otrzymania informacji od Dewelopera, zawierającej informację o zwiększeniu Ceny Sprzedaży z uwagi na powstałą różnicę pomiędzy powierzchnią Działki Gruntu lub powierzchnią Budynku Jednorodzinnego określoną w niniejszej Umowie, a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, jednakże wyłącznie w przypadkach, gdy zmiana powierzchni Działki Gruntu będzie polegała na jej zwiększeniu o co najmniej 2% lub zmiana powierzchni Budynku Jednorodzinnego będzie polegała na jej zwiększeniu o co najmniej 3 m² (trzy metry kwadratowe). Po bezskutecznym upływie terminu do wykonania prawa odstąpienia Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty różnicy, a Deweloper do zwrotu różnicy - w terminie 14 (czternaście) dni kalendarzowych od upływu terminu do odstąpienia od Umowy,

- w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług, w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy, cena ulegnie stosownej zmianie, o czym Deweloper poinformuje pisemnie Nabywcę. W przypadku, gdy zmiana stawek podatku od towarów i usług spowoduje zwiększenie ceny sprzedaży przedmiotu umowy, Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternaście) dni kalendarzowych od otrzymania zawiadomienia od Dewelopera z prawem do zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości w terminie 90 (dziewięćdziesiąt) dni kalendarzowych liczonych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Jeżeli w w/w terminie Nabywca niełoży skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, to wówczas będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług, w terminie 30 (trzydzieści) dni kalendarzowych od otrzymania zawiadomienia.

WARUNKI ODSTAPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

1. Deweloper może odstąpić od niniejszej Umowy z uprawnieniem do zatrzymania zadatku zachowując pisemną formę oświadczenia:
 - a) na podstawie art. 43 ust. 7 Ustawy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Ceny Sprzedaży w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej (listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
 - b) na podstawie art. 43 ust. 8 Ustawy Deweloperskiej w przypadku niestawienia Nabywcy do odbioru lub podpisania Umowy Przyrzeczonej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej (listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. W każdym z przypadków określonych w ust. 1 powyżej o zaistnieniu siły wyższej Nabywca winien niezwłocznie poinformować pisemnie Dewelopera, przedstawiając jednocześnie dowód zaistnienia przypadku siły wyższej.
3. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia:
 - a) jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,
 - b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej,
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach,
 - d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy,
 - e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego.
4. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku nieprzeniesienia na niego prawa, o którym mowa w § 4 Umowy, w terminie określonym w § 4 Umowy. Jednak przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (sto dwadzieścia) - dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w § 4 Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres zwłoki.
5. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej. Uprawnienie Nabywcy do odstąpienia od Umowy przysługuje po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.
6. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia, w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2) Ustawy Deweloperskiej, o ile takie obciążenie zostało ustanowione.
7. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, jednak wyłącznie w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie.
8. Nabywca ma ponadto prawo do odstąpić od niniejszej Umowy:
 - a) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku Jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej,
 - b) przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej,
 - c) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe.
9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia w przypadkach wskazanych w ust. 3-8 powyżej, o których mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.
10. W sytuacji wzrostu Ceny Sprzedaży z uwagi na podwyższenie przez Dewelopera Ceny Sprzedaży z powodu zmiany stawki VAT, Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia powiadomienia przez Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT.

11. Zgodnie z art. 45 Ustawy deweloperskiej, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Przedmiotu Umowy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku braku zgody na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej z podpisem notarialnie poświadczonym w sytuacji, o której mowa powyżej, odstąpienie nie będzie skuteczne.
12. Oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od umowy będzie skuteczne z chwilą doręczenia Nabywcy na adres wskazany w tej umowie pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie, z tym że w przypadku odstąpienia od tej umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy (tj. jak opisano w § 8 ust. 1 Umowy) – Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym na wykreślenie z księgi wieczystej numer **WR1K/00420969/0** roszczenia o przeniesienie własności Przedmiotu Umowy. W razie niedopełnienia tego zobowiązania przez Nabywcę w terminie 14 dni od dnia otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy, Nabywca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia. Ponadto Deweloper może dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej do pełnej wysokości poniesionej szkody.
13. W przypadku rozwiązania Umowy lub odstąpienia przez Nabywcę od Umowy z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Deweloper zobowiązany jest do zwrotu wpłaconych przez Nabywcę kwot w wysokości nominalnej, po potrąceniu ewentualnych przysługujących mu należności.
14. Rozliczenia finansowe pomiędzy stronami w związku z rozwiązaniem lub odstąpieniem od Umowy nastąpią niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni.
15. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy. Środki Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego przeznacza się na zwrot wpłat Nabywcy dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją Umowy w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1–11 Ustawy deweloperskiej i nieotrzymania przez Nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3 Ustawy deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego — na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo 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:

Ponieważ Przedsięwzięcie Deweloperskie nie jest finansowane z kredytu bankowego opisana zgoda nie będzie wymagana.

Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej w biurze sprzedaży pod adresem Aleja Brucknera 25-43, 51-411 Wrocław w pokoju nr 8, od poniedziałku do piątku w godz. od 8:00 do 16:00 można zapoznać się z następującymi dokumentami:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub 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 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 2 lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) - realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej,
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym,
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu (*po zakończeniu budowy i uzyskaniu takiej decyzji)
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu (*po zakończeniu budowy i uzyskaniu takiego zaświadczenia)
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu (*po zakończeniu budowy, uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie / braku sprzeciwu do zgłoszenia zakończenia budowy, dokonaniu scaleń i podziałów geodezyjnych)

Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Oleśnicy, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym,

systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Oleśnicy
- 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,
- Banku Spółdzielczym w Oleśnicy korzysta także z następujących znaków towarowych: *nie korzysta*

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

Dom nr [...]

- 1) CENA DZIAŁKI GRUNTU ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM JEDNORODZINNYM: [...]
PLN
- 2) POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU JEDNORODZINNEGO: [...]
PLN
- 3) CENA m² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKU JEDNORODZINNEGO: [...]
PLN
- 4) TERMIN, DO KTÓREGO NASTĄPI PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ: **30.09.2028**
roku
- 5) OKRESLENIE POŁOŻENIA ORAZ ISTOTNYCH CECH BUDYNKU
JEDNORODZINNEGO BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM UMOWY DEWELOPERSKIEJ
 - LICZBA KONDYGNACJI
 - 3 kondygnacje mieszkalne
 - TECHNOLOGIA WYKONANIA
 - Zgodnie z załącznikiem nr 2 do Umowy Deweloperskiej
 - STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH W CZĘŚCI WSPÓLNEJ BUDYNKU I
TERENIE WOKÓŁ NIEGO, STANOWIĄCYM CZĘŚĆ WSPÓLNĄ
NIERUCHOMOŚCI
 - Budynki ogrodzone ogrodzeniem panelowym (od strony ogrodu, do linii
frontowej budynku w przypadku budynków skrajnych).
 - LICZBA LOKALI W BUDYNKU
 - Nie dotyczy – przedmiotem umowy jest budynek jednorodzinny.
 - LICZBA MIEJSC GARAŻOWYCH I POSTOJOWYCH
 - Jedno miejsce garażowe i jedno miejsce na podjeździe do garażu
 - DOSTĘPNE MEDIA W BUDYNKU
 - Sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna, sieć
internetowa.
 - DOSTĘPNOŚĆ DO DROGI PUBLICZNEJ
 - Osiedle posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Cztery Podkowy oraz ul.
Nastrojowej
- 6) OKRESLENIE USYTUOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU, JEŻELI
PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE DOTYCZY LOKALI MIESZKALNYCH,
Nie dotyczy - przedmiotem umowy jest budynek jednorodzinny

7) OKREŚLENIE POWIERZCHNI I UKŁADU POMIESZCZEŃ ORAZ ZAKRESU I STANDARDU PRAC WYKOŃCZENIOWYCH, DO KTÓRYCH WYKONANIA ZOBOWIĄZUJE SIĘ DEWELOPER

Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper zgodny jest z załącznikiem nr 2 do Umowy Deweloperskiej.

KONDYGNACJA	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
PARTER	1. Hol wejściowy	4,24 m ²
	2. Salon z aneksem kuchennym	56,03 m ²
	3. Łazienka	4,03 m ²
	4. Garaż	19,13 m ²
ŁĄCZNIE PARTER		83,43 m²
1 PIĘTRO	1. Pokój 1	11,65 m ²
	2. Pokój 2	17,00 m ²
	3. Pokój 3	11,39 m ²
	4. Łazienka	5,78 m ²
	5. Korytarz	7,54 m ²
	6. Podest	4,61 m ²
ŁĄCZNIE PIERWSZE PIĘTRO		57,97 m²
2 PIĘTRO	1. Pokój rekreacyjny	37,11 m ²
	1. Pomieszczenie gospodarcze	12,54 m ²
ŁĄCZNIE DRUGIE PIĘTRO		49,65 m²
SUMA - CAŁOŚĆ		191,05 m²

.....

podpis dewelopera albo osoby
uprawnionej
do jego reprezentacji oraz pieczęć
firmowa

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji
2. Wzór umowy deweloperskiej
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich

