

PROSPEKT INFORMACYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO PARK WOJSZYCE MW



Data sporządzenia prospektu:
10.11. 2024 r.

PARK WOJSZYCE MW

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	Park WOJSZYCE 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000942960	
Adres	Aleja Aleksandra Brucknera 25-43 51-411 Wrocław	
Nr NIP i REGON	(NIP) 8952236949	(REGON) 520821214
Nr telefonu	+48 506 105 758	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@park-wojszyce.pl	
Nr faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.park-wojszyce.pl	

PARK WOJSZYCE MW

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIA DEWELOPERA
Spółka Park Wojszyce 4 Sp. z o.o. zawiązana została w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego we Wrocławiu przy ul. Iwaszkiewicza. Na dzień sporządzenia prospektu Park Wojszyce 4 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., Park Wojszyce 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 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, budowa 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z wewnętrzną infrastrukturą techniczną
Data rozpoczęcia	19.03.2020
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	24.06.2022
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
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
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
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

PARK WOJSZYCE MW

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	08.11.2022
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 : Gmina miasto Wrocław, 0026 Obręb Wojszyce, ul. Iwaszkiewicza Nr działek ewidencyjnych: 8/12, 8/13, 8/14,
Numer księgi wieczystej	Księga wieczysta nr WR1K/00420840/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
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	Od strony południowo-wschodniej: napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV

PARK WOJSZYCE MW

położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr XVIII/517/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od ul. Gen. Stefana Grota – Roweckiego od granicy miasta do ul. Terenowej, w obrębie Wojszyce we Wrocławiu.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	1MW/69: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 44KDW: droga wewnętrzna, 45KDW: droga wewnętrzna
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie może przekraczać wartości 1
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak określenia w MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie ustanowiono
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie wyższa niż 15 m. Liczba kondygnacji budynków wielorodzinnych nie może być wyższa niż 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza ze stromym dachem o nachyleniu połaci od 30° do 45°

PARK WOJSZYCE MW

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej domu mieszkalnego wielorodzinnego należy przeznaczyć na zieleń.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje urządzenie zieleni; 2. w zakresie klimatu akustycznego obowiązują standardy określone przepisami szczególnymi jak dla zabudowy wielorodzinnej , 3. dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na obszarze działki budowlane
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem; 2) zakres ochrony w strefie, o której mowa w pkt 1, obejmuje znajdujące się w niej zabytki archeologiczne; 3) w strefie, o której mowa w pkt 1, prace ziemne muszą być opiniowane przez właściwe służby ochrony zabytków;

PARK WOJSZYCE MW

		4) w obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych: a) nr 3/61/81-28 AZP - osada kultury łużyckiej z epoki brązu - okresu halsztackiego, b) nr 13/99/81-28 AZP - osada późnego średniowiecza, okresu nowożytnego, c) nr 4/62/81-28 AZP - ślad osadniczy z neolitu, d) nr 365 - osada z epoki brązu - okresu halsztackiego, znalezisko luźne z neolitu i cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich oraz w przypadku odkryć zabytków archeologicznych na pozostałym obszarze, należy przeprowadzić badania archeologiczne za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków; 5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla obszaru historycznej wsi o metryce średniowiecznej jak na rysunku planu; 6) zakres ochrony w strefie, o której mowa w pkt 5, obejmuje zasadnicze elementy układu planistycznego miejscowości; 7) w strefie, o której mowa w pkt 5, w przypadku podjęcia inwestycji, należy uzyskać stanowisko właściwych służb ochrony zabytków co do konieczności prowadzenia badań archeologicznych.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie z terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej. Dojazd do Budynku będzie się odbywał ul. Iwaszkiewicza oraz drogą wewnętrzną 44KDW.

PARK WOJSZYCE MW

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Dopuszcza się infrastrukturę techniczną. Sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne.
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	- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - Komunikacja publiczna
	Maksymalna intensywność zabudowy	1
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak określenia w MPZP
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak określenia
	Maksymalna wysokość zabudowy	Max 4 kondygnacje mieszkalne w przypadku zabudowy wielorodzinnej (w tym czwarte jako poddasze)
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny jednorodzinny, b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

PARK WOJSZYCE MW

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	Nie dotyczy – funkcjonuje miejscowy plan 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: - zabudowa jednorodzinna - zabudowa wielorodzinna - tereny zielone - obszary usługowe -tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych

PARK WOJSZYCE MW

		 Źródło: www.google.pl
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i powyższymi wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia
	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

PARK WOJSZYCE MW

	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 w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak

PARK WOJSZYCE MW

	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*

NUMER POZWOLENIA NA BUDOWĘ ORAZ NAZWA ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ

Spółka uzyskała, wydaną przez Prezydenta Wrocławia Decyzją o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzielającą pozwolenia na budowę numer 5946/2019 z dnia 19.12.2019 roku, a także Decyzję Prezydenta Wrocławia nr 3228/2021 z dnia 15.09.2021 r. zmieniającą ostateczną Decyzję Prezydenta Wrocławia nr 5946/2019 z dnia 19.12.2019 r. Obie wyżej wskazane decyzje Prezydenta Wrocławia zostały na podstawie Decyzji Prezydenta Wrocławia nr 433/2023 z dnia 8.03.2023 przeniesione na Dewelopera. Wszystkie wyżej wskazane Decyzje Prezydenta Wrocławia są ostateczne i prawomocne.

a) PLANOWANY TERMIN ROZPOCZĘCIA I ZAKOŃCZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH

W dniu 30.12.2021 r. Deweloper zawiadomił Organ Nadzoru Budowlanego o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych, a prace budowlane rozpoczęły się w marcu 2025 r. Zakończenie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpi do dnia **31 grudnia 2026 roku**.

b) OPIS ZADANIA INWESTYCYJNEGO

- LICZBA BUDYNKÓW

PARK WOJSZYCE MW

Zadanie Inwestycyjne (Przedsięwzięcie Deweloperskie) o nazwie PARK WOJSZYCE MW polega na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz garażem podziemnym z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną

- **ROZMIESZCZENIE NA NIERUCHOMOŚCI**

Na nieruchomości posadowiony zostanie jeden budynek wielorodzinny.

c) SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI LOKALU MIESZKALNEGO

Powierzchnia użytkowa Lokalu zostanie ustalona według normy PN-ISO 9836 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).

d) ZAMIERZONY SPOSÓB I PROCENTOWY UDZIAŁ ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA ZADANIA INWESTYCYJNEGO (PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO)

Spółka finansuje 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%. Możliwe jest również finansowanie budowy Przedsięwzięcia deweloperskiego kredytem bankowym.

e) 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%.

f) 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, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, 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.

PARK WOJSZYCE MW

Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego 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 przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń.

g) NAZWA INSTYTUCJI ZAPEWNIĄCEJ BEZPIECZEŃSTWO ŚRODKÓW NABYWCY:

Bank PKO BP S.A.

h) HARMONOGRAM ZADANIA INWESTYCYJNEGO (PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO)

Etap prac	Termin zakończenia	Koszt realizacji etapu	Zakres prac w etapie
Etap prac 1: Fundamenty	30.06.2025	20%	Działka budowlana
			Przygotowanie placu budowy
			Fundamenty : wykopy, płyta fundamentowa
Etap prac 2: Stan zero : Konstrukcja kondygnacji podziemnej	30.08.2025	10%	Stan zero: Ściany kondygnacji podziemnej
			Strop nad kondygnacją podziemną
Etap prac 3: Konstrukcja parteru, Konstrukcja I piętra	30.10.2025	13%	Ściany konstrukcyjne parteru
			Strop nad parterem

PARK WOJSZYCE MW

			Ściany konstrukcyjne I piętra
			Strop nad I piętrem
Etap prac 4: Konstrukcja II piętra Konstrukcja antresoli Konstrukcja dachu	31.03.2026	13%	Ściany konstrukcyjne II piętra
			Strop nad II piętrem
			Ściany konstrukcyjne antresoli
			Konstrukcja stalowa i drewniana dachu
Etap prac 5: Stan surowy zamknięty, wstępne wykończenie mieszkań: Instalacje elektryczne, Instalacja wentylacji mechanicznej w mieszkaniach Tynki wewnętrzne Pokrycie	30.06.2026	17%	Stolarka okienna PCV w mieszkaniach
			Instalacja elektryczna podtynkowa w mieszkaniach bez montażu osprzętu i urządzeń
			Instalacja wentylacji mechanicznej w mieszkaniach bez montażu wentylatorów
			Instalacja wod – kan w mieszkaniach bez montażu osprzętu, urządzeń i grzejników
			Tynki wewnętrzne w mieszkaniach
			Dach pokrycie wraz z montażem okien połaciowych
Etap prac 6: Roboty wykończeniowe: Elewacje z balustradami Jastrychy w mieszkaniach Dźwig osobowy Drzwi wejściowe do mieszkań Wyposażenie kotłowni Ocieplenie i zabudowa poddaszy	30.09.2026	17 %	Elewacje wraz z balustradami zewnętrznymi, bez wypraw cokołów i wypraw z płytek elastolith w poziomie parterów
			Jastrychy betonowe w mieszkaniach
			Montaż dźwigu osobowego
			Montaż wyposażenia kotłowni
			Ocieplenie i zabudowa poddaszy
Etap prac 7: Wykończenie końcowe: Montaż urządzeń i osprzętu elektrycznego,	31.12.2026	10%	Montaż urządzeń i osprzętu elektrycznego, sanitarnego i wentylacyjnego

PARK WOJSZYCE MW

sanitarnego i wentylacyjnego Wykończenie części wspólnych klatek schodowych Wykończenie hali garażowe zagospodarowanie terenu, Zgoda na użytkowanie			Wykończenie części wspólnych budynku
			Wykończenie hali garażowej
			Roboty wykończeniowe na elewacjach: okładziny cokołów, płytki elastolith na parterach
			Zagospodarowanie terenu - w tym drogi, wjazdy, dojścia, tarasy, ogrodzenia
			Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie

i) DOPUSZCZANIE WALORYZACJI CENY ORAZ OKRESLENIE ZASAD WALORYZACJI

Na ostateczną cenę sprzedaży będą miały wpływ wyłącznie następujące czynniki:

- Ewentualne różnice pomiędzy powierzchnią Lokalu określoną w umowie a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego wyłącznie w przypadku, gdy różnica ta będzie większa lub mniejsza o co najmniej 2% w odniesieniu do Lokalu. Przy czym, jeżeli powierzchnia Lokalu będzie mniejsza od powierzchni określonej w 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 90 (dziewięćdziesiąt) 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 Lokalu określoną w Umowie, a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, jednakże wyłącznie w przypadkach, gdy zmiana powierzchni Lokalu będzie polegała na jej zwiększeniu o co najmniej 2%). 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 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 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 nie złoży 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 ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

1. Deweloper może odstąpić od Umowy, w terminie do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej, z uprawnieniem do zatrzymania zadatku zachowując pisemną formę oświadczenia, w przypadku:

a) opóźnienia w zapłacie i/ lub niepełnej zapłaty którejkolwiek z rat wymienionych w § 5 ust. 2 Umowy Deweloperskiej, przy czym Deweloper wyznaczy pisemnie Nabywcy dodatkowy 30 dniowy termin na uiszczenie zaległych kwot.

b) gdy Nabywca nie stawia się na wyznaczony termin odbioru Budynku Jednorodzinne lub bezzasadnie odmówi odbioru, a także gdy Nabywca nie stawia się na podpisanie aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania Nabywcy przez Dewelopera w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni.

2. Prawo odstąpienia wskazane w ust.1 niniejszego paragrafu nie może być wykonane jeżeli opóźnienie Nabywcy było wynikiem siły wyższej.

3. Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy z uprawnieniem do naliczenia kary umownej w wysokości 2% ceny netto, określonej w § 5 ust. 1 w przypadku niestawienia się przez Nabywcę w terminie podpisania Umowy Przyrzeczonej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Prawo odstąpienia może być wykonane w terminie 6 miesięcy licząc od dnia, w którym powinna zostać zawarta Umowa Przyrzeczona.

4. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia:

a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,

b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy, z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

c) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;

d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;

e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

5. Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nie przeniesienia na Niego przez Dewelopera praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy. Przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy na tej podstawie Nabywca wyznaczy deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a dopiero a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje w tym przypadku roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

PARK WOJSZYCE MW

6. Nabywca ma ponadto prawo do odstąpienia 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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Nabywca ma prawo odstąpienia w tym przypadku od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
7. 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 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
8. W przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.
9. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:
 - a) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - b) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
 - c) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
10. 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.
11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jedynie jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
12. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, z uwagi na zaistnienie okoliczności opisanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do wyrażenia zgody w jego imieniu na wykreślenie roszczenia wpisanego na jego rzecz w dziale III księgi wieczystej numer WR1K/00420840/0.

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

PARK WOJSZYCE MW

mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo 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:

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

Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej w siedzibie Spółki 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 PKO BP S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku PKO BP S.A.,

– 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,

PARK WOJSZYCE MW

- 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,

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.