



MDEVELOPER N Y S A S P. Z O.O.

Ul. Żurawia 6B, 48-300 Jędrzychów

KRS: 0001118652 REGON: 529250486 , NIP: 7532475457

PROSPEKT INFORMACYJNY



OSIEDLE NA ZAWISZY

OBEJMUJĄCY INWESTYCJĘ O NAZWIE

**„Budowie 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych” w zakresie
budowy 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
(budynki nr 5, 6, 13, 14, 15, 16)**

ETAP 2

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie ustawy dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym . Dane oraz zawarte w nim informacje przygotowane zostały przy zachowaniu maksymalnej rzetelności i staranności

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

23.04.2026r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MDEWELOPER NYSA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS: 0001118652	
Adres	UL. ŻURAWIA 6B, 48-300 JĘDRZYCHÓW	
Numer NIP REGON	NIP: 753-247-54-57	REGON: 529250486
Numer telefonu	+48 532 631 056	
Adres poczty elektronicznej	biuro@osiedlenazawiszy.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlenazawiszy.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	„Aleja Żytomierska” ul. Żytomierska 3, 3A, 3B, 3C, 48-304 Nysa
Data rozpoczęcia	18.11.2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.04.2026
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
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 i numer działki ewidencyjnej i obręb ¹¹⁾	Nysa, rejon ul. Zawiszy Czarnego, dz. nr ew. gr.: 553,554,555,37/14,37/15,446, obręb 0004 Średnia Wieś	
Numer księgi wieczystej	OPIN/00095902/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³³⁾	Od granicy działki inwestycyjnej: <ul style="list-style-type: none"> - ok. 100 m do Cmentarza, - ok. 450 m do Kościoła, - ok. 500 m do torów kolejowych, - ok. 700 m do Castoramy. 	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsca publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadzony Uchwałą Nr X/131/24 z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Średnia Wieś (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 05 grudnia 2024 r. poz. 3291).
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne ⁴⁾	Brak

¹¹⁾ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

²²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 29MN-U i 6MN obowiązują następujące ustalenia: - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej (budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej).
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Dla 29MN-U: 0,01-1,5 Dla 6MN: 0,01-0,9
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość budynków: - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 9 m, - gospodarczych i garaży - 5 m, - wieży - 15 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30 % powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny. Dla zabudowy usługowej- 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie ochrony środowiska i przyrody: w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.

- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Dane dotyczące ryzyka powodziowego w tym mapy zagrożenia powodziowego opublikowane są na stronie: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPDF
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar planowanej inwestycji położony jest w granicy strefy sanitarnej w odległości 150 m od czynnego cmentarza.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*	Przeznaczenie terenu	Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami obowiązują następujące ustalenia: -6MN, 29MN-U, 30MN-U, 33MN-U- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, - 14KDW i 15KDW- teren drogi wewnętrznej, - 21KDD- teren publicznej drogi dojazdowej, - 5P-U- teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, - 5U- teren zabudowy usługowej, - 1ZC- teren cmentarza czynnego.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	6MN, 33MN-U- 0,01-0,9 29MN-U, 30MN-U- 0,01 -1,5

		5P-U- 0,01-2,4 5U- 0,01-2,0 1ZC- 0,01-0,6
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla 6MN, 29MN-U, 30MN-U, 33MN-U maksymalna wysokość budynków dla: <ul style="list-style-type: none"> - mieszkalnych jednorodzinnych- 9 m, - gospodarczych i garaży- 5 m, - wieży- 15 m. Dla 5U i 5PU maksymalna wysokość budynków- 12 m. Dla 1ZC maksymalna wysokość budynków- 9 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla 1ZC, 5U, 6MN, 29MN-U, 30MN-U, 33MN-U- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30 % powierzchni użytkowej. Dla 5PU minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10 % powierzchni użytkowej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny. Dla zabudowy usługowej- 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy

	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁵⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	decyzjach 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:	

⁵⁵⁾ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu 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 inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ^{6*}	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Nyskiego z dnia 5 września 2025 r. Nr 550/25 znak AB.6740.481.2025.MP w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz udzielenia pozwolenia na budowę obejmujące inwestycję o nazwie “Budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych” w zakresie budowy 6	

^{6*} Niepotrzebne skreślić.

	<p>budynków mieszkalnych jednorodzinnych (budynki 5, 6, 13, 14, 15, 16) - etap 2 na nieruchomości położonej w miejscowości Nysa, rejon ul. Zawiszy Czarnego (działki oznaczone nr ewidencyjnym gruntów: 553, 554, 555, 37/14, 37/15, 446).</p> <p>Następnie, Decyzją nr 656/25 z dnia 21 października 2025 r., Starosta Nyski przeniósł wydaną przez siebie Decyzję nr 550/25 z dnia 5 września 2025 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę obejmujące inwestycję o nazwie "Budowa 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych" w zakresie budowy 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (budynki 5, 6, 13, 14, 15, 16) - etap 2 na nieruchomości położonej w miejscowości Nysa, rejon ul. Zawiszy Czarnego (działki oznaczone nr ewidencyjnym gruntów: 553, 554, 555, 37/14, 37/15, 446) na nowego Inwestora, tj. Mdeweloper Nysa Sp. z o.o. zs. ul. Żurawia 6B, 48-300 Jędrzychów</p>	
Numer zgłoszenie 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	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Brak	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie: 03.2026 r. Zakończenie: 06.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	3 zespoły budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według PN-ISO 9836:2022-07, Dz. U. z 2026 r. poz. 27 oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679).	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne- 30% , Wpłaty klientów- 70% RAZEM: 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Otmuchowie

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁶⁾	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Obowiązki dotyczące posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego zostały określone w art. 7 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177 ze zm.), zwanej dalej ustawą deweloperską. Zgodnie z powołowanym przepisem:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”, dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego. 2. W przypadku wyodrębnienia z przedsięwzięcia deweloperskiego zadania inwestycyjnego deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, ma obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego. 3. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej lub ostatniej umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, w ramach tego przedsięwzięcia lub zadania. 4. Bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa, zwana dalej „kasą”, prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonują wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podają szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 5. Deweloper, który zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe, zapewnia, aby poziom ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę na ten mieszkaniowy rachunek powierniczy odpowiadał co najmniej poziomowi ochrony wpłat nabywcy określonemu w ustawie. <p><u>Zasady dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy określa art. 8 ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia 	

⁷⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	<p>deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.</p> <p>3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</p> <p><u>Kwestie wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez bank</u> reguluje art. 9 ustawy deweloperskiej, który stanowi iż:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów. 2. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą. 3. Bank lub kasa informują nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. <p><u>Z kolei skutki wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz obowiązek zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem</u> wynikają z art. 10 ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub inną kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. 2. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. 3. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. 4. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie. <p><u>Obowiązek informacyjny wobec nabywcy</u> reguluje art. 11 ustawy deweloperskiej, który stanowi, iż:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 1.

Art. 12 ustawy deweloperskiej reguluje kwestie zawarcia umowy z innym bankiem oraz obowiązki dewelopera w przypadku upadłości banku lub kasy prowadzącej mieszkaniowy rachunek powierniczy w sposób następujący:

1. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy 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) wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.

2. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust. 2.

Zasady dysponowania środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 13 ustawy deweloperskiej, z którego wynika, że Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.

Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku stanowi art. 14 ustawy deweloperskiej, zgodnie z którym:

1. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.

2. Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w ust. 1.

Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy w Otmuchowie, Oddział w Nysie, ul. Kolejowa 13, 48-300 Nysa, na podstawie zawartej dnia 27.03.2026r roku pomiędzy Bank Spółdzielczy w Otmuchowie, Oddział w Nysie, ul. Kolejowa 13, 48-300 Nysa, a Deweloperem MDEWELOPER NYSA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Żurawia 6B, Jędrzychów, 48-300 Nysa, Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera (zwanego dalej „Rachunkiem” lub „OMRP”). Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Na pisemny wniosek Nabywcy Bank Spółdzielczy w Otmuchowie, Oddział w Nysie, ul. Kolejowa 13, 48-300 Nysa, przekaże Nabywcy informację dotyczącą wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym do niego indywidualnym subconcie Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank Spółdzielczy w Otmuchowie, Oddział w Nysie, ul. Kolejowa 13, 48-300 Nysa, zakończenia danego etapu realizacji

	Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez <u>Bank Project Monitora</u> .																								
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Otmuchowie																								
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table border="1"> <thead> <tr> <th>NAZWA ETAPU</th> <th>OPIS ETAPU</th> <th>DATA ZAKOŃCZENIA ETAPU</th> <th>KOSZTY</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Etap I</td> <td>Zakup działki, dokumentacja projektowa, przygotowanie placu budowy (ogrodzenie tymczasowe, droga dojazdowa)</td> <td>31.03.2026</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Etap II</td> <td>Stan zero: wykonanie law i ścian fundamentowych wraz z izolacjami, montaż instalacji kanalizacji pod posadzkowej. Zasyпки, parter - murowanie ścian nośnych, wieńce żelbetowe, strop nad parterem</td> <td>31.07.2026</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Etap III</td> <td>Schody żelbetowe, murowanie ścian nośnych I i II piętra, montaż pokrycia dachu oraz rynien, murowanie ścian działowych, stolarka okienna</td> <td>31.10.2026</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Etap IV</td> <td>Wykonanie instalacji elektrycznej bez osprzętu, tynków wewnętrznych, rozprowadzenie instalacji wod-kan, centralnego ogrzewania, wykonanie posadzek cementowych</td> <td>28.02.2027</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Etap V</td> <td>Wykonanie docieplenia elewacji budynków z tynkiem zewnętrznym, montaż drzwi zewnętrznych, zakończenie prac instalacyjnych w budynku jak i na działce (przyłącza wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe), oraz zagospodarowanie terenu (utwardzenie miejsc postojowych i ścieżek). Zawiadomienie o wykonaniu robót bez sprzeciwu</td> <td>30.06.2027</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	NAZWA ETAPU	OPIS ETAPU	DATA ZAKOŃCZENIA ETAPU	KOSZTY	Etap I	Zakup działki, dokumentacja projektowa, przygotowanie placu budowy (ogrodzenie tymczasowe, droga dojazdowa)	31.03.2026	25%	Etap II	Stan zero: wykonanie law i ścian fundamentowych wraz z izolacjami, montaż instalacji kanalizacji pod posadzkowej. Zasyпки, parter - murowanie ścian nośnych, wieńce żelbetowe, strop nad parterem	31.07.2026	25%	Etap III	Schody żelbetowe, murowanie ścian nośnych I i II piętra, montaż pokrycia dachu oraz rynien, murowanie ścian działowych, stolarka okienna	31.10.2026	25%	Etap IV	Wykonanie instalacji elektrycznej bez osprzętu, tynków wewnętrznych, rozprowadzenie instalacji wod-kan, centralnego ogrzewania, wykonanie posadzek cementowych	28.02.2027	15%	Etap V	Wykonanie docieplenia elewacji budynków z tynkiem zewnętrznym, montaż drzwi zewnętrznych, zakończenie prac instalacyjnych w budynku jak i na działce (przyłącza wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe), oraz zagospodarowanie terenu (utwardzenie miejsc postojowych i ścieżek). Zawiadomienie o wykonaniu robót bez sprzeciwu	30.06.2027	10%
NAZWA ETAPU	OPIS ETAPU	DATA ZAKOŃCZENIA ETAPU	KOSZTY																						
Etap I	Zakup działki, dokumentacja projektowa, przygotowanie placu budowy (ogrodzenie tymczasowe, droga dojazdowa)	31.03.2026	25%																						
Etap II	Stan zero: wykonanie law i ścian fundamentowych wraz z izolacjami, montaż instalacji kanalizacji pod posadzkowej. Zasyпки, parter - murowanie ścian nośnych, wieńce żelbetowe, strop nad parterem	31.07.2026	25%																						
Etap III	Schody żelbetowe, murowanie ścian nośnych I i II piętra, montaż pokrycia dachu oraz rynien, murowanie ścian działowych, stolarka okienna	31.10.2026	25%																						
Etap IV	Wykonanie instalacji elektrycznej bez osprzętu, tynków wewnętrznych, rozprowadzenie instalacji wod-kan, centralnego ogrzewania, wykonanie posadzek cementowych	28.02.2027	15%																						
Etap V	Wykonanie docieplenia elewacji budynków z tynkiem zewnętrznym, montaż drzwi zewnętrznych, zakończenie prac instalacyjnych w budynku jak i na działce (przyłącza wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe), oraz zagospodarowanie terenu (utwardzenie miejsc postojowych i ścieżek). Zawiadomienie o wykonaniu robót bez sprzeciwu	30.06.2027	10%																						
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Stawający ustalają, że cena może ulec zmianie w dwóch przypadkach, tj :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, zleconych przez Nabywcę, a zaakceptowanych przez Dewelopera, co Strony uzgodnią w pisemnym porozumieniu; 2. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania umowy deweloperskiej, Deweloperowi przysługuje prawo do korekty ceny jeżeli w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie; o zmianie ceny Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej ze wskazaniem kwoty do wpłaty 																								

	<p>bądź kwoty, o którą Cena została pomniejszona i zwróci ją Nabywcy w terminie dwudziestu jeden (21) dni licząc od dnia podpisania Umowy końcowej na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.</p> <p>W przypadku, gdy zmiana stawki podatku VAT będzie skutkowałą podwyższeniem ceny, Nabywcy będzie przysługiwało umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie dwudziestu jeden (21) dni od dnia otrzymania od Dewelopera pisemnego zawiadomienia o podwyższeniu ceny z tej przyczyny.</p> <p>Prawo odstąpienia wykonuje się poprzez złożenie oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym i przesłanie go na adres Strony wskazany w niniejszej umowie.</p>
<p>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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</p>	
<p>Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p><u>PRZESŁANKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB INNEJ UMOWY ZAWIERANEJ Z DEWELOPEREM:</u></p> <p>Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, <u>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 8) 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie, to jest jeżeli w terminie

	<p>10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</p> <p>W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia (art. 43 ust. 2 ustawy deweloperskiej).</p> <p>W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia (art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej).</p> <p>W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 (art. 43 ust. 4 ustawy deweloperskiej).</p> <p>W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia (art. 43 ust. 5 ustawy deweloperskiej).</p> <p>W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 ustawy deweloperskiej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 (art. 43 ust. 6 ustawy deweloperskiej).</p> <p><u>Ponadto, oprócz przypadków wskazanych w ustawie deweloperskiej, 2 przesłanki odstąpienia reguluje także umowa deweloperska, której wzór stanowi załącznik nr 2 do Prospektu deweloperskiego.</u></p> <p>W pierwszym przypadku, zgodnie z postanowieniem § 6 ust. 3 pkt 3 umowy deweloperskiej, Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku w przypadku podwyższenia ceny w wyniku zmiany stawki podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy. W tych okolicznościach Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia w terminie dwudziestu jeden (21) dni od dnia otrzymania od Dewelopera pisemnego zawiadomienia o podwyższeniu ceny z tej przyczyny (§ 6 ust. 3 pkt 3 umowy deweloperskiej). Prawo odstąpienia wykonuje się poprzez złożenie oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym i przesłanie go na adres Strony wskazany w niniejszej umowie (§ 6 ust. 3 pkt 4 umowy deweloperskiej).</p> <p>W drugim przypadku, zgodnie z regulacją § 6 ust.3 pkt 5 umowy deweloperskiej, Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej, w sytuacji, gdy powierzchnia Lokalu określona na podstawie w inwentaryzacji powykonawczej (na podstawie obmiaru powykonawczego) będzie się różnić od projektowanej powierzchni Lokalu wskazanej w umowie deweloperskiej o więcej niż 2,00% wyliczone zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679). Zgodnie z powyższą regulacją, w takich okolicznościach Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie dwudziestu jeden (21) dni od dnia przez Nabywcę zawiadomienia o korekcie ceny Lokalu, jednak powyższe uprawnienie do odstąpienia nie przysługuje Nabywcy po podpisaniu Protokołu odbioru i wydania Lokalu. Jeśli jednak w tej sytuacji Nabywca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy cena Lokalu ulegnie odpowiedniej zmianie, a o powstałej na tej podstawie różnicy w cenie Lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed terminem odbioru Lokalu (§ 6 ust. 3 pkt 6 umowy deweloperskiej). Różnica w cenie Lokalu, o której mowa powyżej, zostanie rozliczona między Stronami do dnia odbioru Lokalu przez Nabywcę (§ 6 ust. 3 pkt 7 umowy deweloperskiej).

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy kwotę zapłaconą przez niego na poczet ceny nabycia w terminie wynikającym z zawartej z Bankiem umowy Rachunku powierniczego; Nabywcy nie będzie przysługiwać wówczas prawo do odsetek za okres uprawnionego dysponowania przez Spółkę środkami pieniężnymi Nabywcy (§ 6 ust. 3 pkt 8 umowy deweloperskiej).

Natomiast zgodnie z art. 43 ust. 7 ustawy deweloperskiej Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Ponadto Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (art. 43 ust. 8 ustawy deweloperskiej).

OBOWIĄZKI DEWELOPERA W PRZYPADKU Odstąpienia Nabywcy od umowy:

1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

3. 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 lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 2500), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców

	<p>w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.</p> <p><u>SKUTECZNOŚĆ OŚWIADCZENIA WOLI NABYWCY O ODSTĄPIENIU OD UMOWY:</u></p> <p>Zgodnie z art. 45 ust. 1 ustawy deweloperskiej, oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 (art. 45 ust. 2 ustawy deweloperskiej).</p>
<p>INNE INFORMACJE</p>	
<p>I. Informacja o:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 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 o 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. 	
<p>II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) aktualnym stanem księgi wieczystej; 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji; 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: <ol style="list-style-type: none"> 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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 zobowiązaniem 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Bank Spółdzielczy w Otmuchowie, Oddział w Nysie, ul. Kolejowa 13, 48-300 Nysa**, prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843)..

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Bank Spółdzielczy w Otmuchowie, Oddział w Nysie, ul. Kolejowa 13, 48-300 Nysa** – 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,

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, o której mowa w 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).

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.