

CZĘŚĆ OGÓLNA

a) DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DEWELOPERA

Deweloper	MD-P 2 Sp. z o.o.
Forma prawna	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
KRS	0000775618
Adres	ul. Bilitewskiego 7/1 10-693 Olsztyn
NIP	7393925631
REGON	382895423
Nr telefonu	(89) 721-10-10
Adres poczty elektronicznej	olsztyn@makdom.pl
Adres strony internetowej	www.makdom.pl

b) DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera	Spółka celowa powołana do realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego pn. Osiedle „MAGNOLIA II”
Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie):	Nie dotyczy
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
Przykład innego ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego:	Nie dotyczy
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
Ostatnie ukończone przedsięwzięcie deweloperskie:	Nie dotyczy
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł (T/N)	NIE
---	-----

c) INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, nr działki ewidencyjnej i nr obrębu ewidencyjnego (jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie)	ul. ks. Roberta Bilitewskiego/Popiełuszki, Olsztyn 143/2 z obrębu 118
Nr księgi wieczystej	KW nr OL10/ 00148346/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale IV księgi wieczystej. W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości- imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości	Hipoteka umowna do kwoty 33.427.050,00 PLN (słownie złotych: trzydzieści trzy miliony czterysta dwadzieścia siedem tysięcy pięćdziesiąt, 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne w tym opłat i prowizji, wynikających z: • Umowy Kredytowej nr U0003752752856 o Kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 13 marca 2024 roku • Umowy Kredytowej nr U0003752776808 o Kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z dnia 13 marca 2024 roku • Umowy kredytowej Nr U0003752779759 o Kredyt na VAT odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 13 marca 2024 roku przysługujących Alior Bankowi S.A. z siedzibą w Warszawie
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia, w szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne. Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	Brak uciążliwych obiektów w sąsiedztwie.
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ▪ Plan ogólny gminy ▪ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	MPZP miasta Olsztyn dla terenu położonego w południowej części miasta w rejonie ulicy Bartąskiej KORTOWO-SADY – uchwalony przez Radę Miasta Olsztyn uchwałą Nr XXII/321/04 z dnia 25 lutego 2004 r.

▪ Miejscowy plan odbudowy ▪ Inne ¹	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Uchwała Rady Miejskiej w Olsztynie Nr XXII/321/04 z dnia 25 lutego 2004 r.
przeznaczenie terenu	„8MW” – zabudowa o funkcjach mieszkaniowych wielorodzinnych
maksymalna intensywność zabudowy	Brak określenia w planie
maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak określenia w planie
maksymalna wysokość zabudowy	4-7 kondygnacji
maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak określenia w planie
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25%
minimalna liczba miejsc do parkowania	1,05 mp./1 lok.
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 obiektów podlegających	Brak

¹ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

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

ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
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 (w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”)	Uchwała Rady Miejskiej w Olsztynie Nr XXII/321/04 z dnia 25 lutego 2004 r.
przeznaczenie terenu	
maksymalna intensywność zabudowy	
maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	
maksymalna wysokość zabudowy	
maksymalna powierzchnia zabudowy	
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
minimalna liczba miejsc do parkowania	
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 - uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy jest konieczne tylko wtedy, kiedy dana gmina nie wydała miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), dla terenu objętego przedmiotowym zadaniem inwestycyjnym jest wydany MPZP.
Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	
Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu	
Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
▪ gabaryty	
▪ forma architektoniczna	
▪ usytuowanie linii zabudowy	
▪ intensywność wykorzystania terenu	
▪ warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
▪ wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
▪ warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	

wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
nadziemna intensywność zabudowy	
wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze), zawarte w:	Zgodnie z pismem wydanym przez Urząd Miasta Olsztyn znak: UA.6724.3.5.2025 z dnia 27.02.2025r. Wydział Urbanistyki i Architektury informuje, że w promieniu 1 km od inwestycji zlokalizowanej na działce nr 143/2 obr. 118 Gmina Olsztyn nie przewiduje się inwestycji w zakresie budowy linii szynowych, korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze, zawartych w mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego. W zakresie budowy i rozbudowy dróg Prezydent Olsztyna wydał : -Decyzję nr II-286/2024 zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenia na budowę drogi ul. Gen. S. Maczka na działkach 5/60, 5/98,5/97 obr. 0118. -Decyzję nr II-1/2025 zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenia na budowę drogi mjr Jana Piwnika na działkach 34/21, 34/23, 34/27, 38/4, 37/2, 4/8 obr. 118. Ponadto wydano decyzje: II-190/2024 zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenie na budowę i pogłębienie zbiorników retencyjnych wraz z zagospodarowaniem w ramach budowy „Osiedlowego Parku Zacisze” w okolicy ul. Bukowskiego, oraz decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Icp-29/2024 obejmującej przebudowę terenów zieleni urządzonej tzw. „Skweru Generał”, tj. budowę i rozbudowę ciągów pieszo-rowerowych, budowę kładki, umocnień dna cieku, sieci oświetlenia na działkach: 96/38, 25/1, 96/39, 98/3, 95/2 ,106/7, 106/25, 25/2, 106/23, 93/1, 99/1, 110 obr. 118 oraz 256/63, 266, 270/3, 269/2 obr.114, 218 obr.126, 220 obr.126, 212/24 obr.112.
miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	

▪ uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
▪ miejscowych planach odbudowy	
▪ mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
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	Nie dotyczy
▪ decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
▪ decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
▪ decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
▪ decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
▪ decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
▪ decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
▪ decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
▪ decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
▪ decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Czy jest pozwolenie na budowę (T/N)	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne (T/N)	TAK
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone (T/N)	NIE
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Ostateczna i prawomocna Decyzja nr 205/2022 z dnia 04.08.2022 r. wydana przez Prezydenta Olsztyna, która została zmieniona ostateczną i prawomocną Decyzją nr II-5/2024 z dnia 08.01.2024r.
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	-
Numer zgłoszenia budowy,	Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Olsztynie

o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych z dnia 26.10.2023 roku
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Budynek B5: Termin rozpoczęcia: 20.04.2025 r. Planowana data zakończenia: 31.01.2027 r.
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, liczba budynków, rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	W ramach inwestycji „Magnolia II” Zadanie 3 zrealizowany zostanie budynek wielorodzinny oznaczony numerem B5. Odległość od sąsiednich budynków wielorodzinnych przy ul. Bilitewskiego 2 i ul. Bilitewskiego 4 jest większa od wymaganej minimalnej wartości 8 m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa Przedmiotu Umowy zostanie obliczona na zasadach określonych w Obwieszczeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022r., w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679), dla którego podstawą prawną jest Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r., w oparciu o Normę PN-ISO 9836, do powierzchni nie wlicza się powierzchnię pod ścianami działowymi, pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 m ² (jedna setna metra kwadratowego), w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami; do powierzchni nie są wliczane balkony i tarasy.
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego (rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne)	K/ŚW (75%/25%)
W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Alior Bank S.A.
Środki ochrony nabywców: Otwarty/Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP).
Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota	0,45%

składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ²																	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków Nabywcy	Wpłaty Nabywcy są ewidencjonowane na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym prowadzonym w banku. Wypłata środków deweloperowi z rachunku następuje po kontroli a następnie pozytywnym stwierdzeniu przez bank zakończenia danego etapu inwestycji zgodnie z harmonogramem. Nabywca ma prawo do dokonywania wpłat, wypłat oraz kontroli dokonywanych wpłat i salda. Zatwierdzenie wypłaty z otwartego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera następuje po przeprowadzeniu kontroli dokumentów przez wyznaczonego przez bank zewnętrznego doradcę technicznego, zajmującego się profesjonalnie nadzorem zewnętrznym nad prowadzonymi inwestycjami budowlanymi i posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane.																
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków Nabywcy	Alior Bank S.A.																
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<table><tr><th>Etap</th><th>Opis zakresu prac</th><th>udział w kosztach [%]</th><th>termin</th></tr><tr><td>I</td><td>Przygotowanie przedsięwzięcia deweloperskiego w zakresie niezbędnym do rozpoczęcia budowy, nabycie terenu wraz z dokumentacją i pozwoleniem na budowę, rozpoczęcie robót ziemnych (w min. 20%)</td><td>20%</td><td>31.05.2025</td></tr><tr><td rowspan="2">II</td><td>Zakończenie robót ziemnych</td><td rowspan="2">15%</td><td rowspan="2">30.09.2025</td></tr><tr><td>Zakończenie stanu "zero" z wyjątkiem otworów technologicznych posadowienia dźwigów</td></tr></table>				Etap	Opis zakresu prac	udział w kosztach [%]	termin	I	Przygotowanie przedsięwzięcia deweloperskiego w zakresie niezbędnym do rozpoczęcia budowy, nabycie terenu wraz z dokumentacją i pozwoleniem na budowę, rozpoczęcie robót ziemnych (w min. 20%)	20%	31.05.2025	II	Zakończenie robót ziemnych	15%	30.09.2025	Zakończenie stanu "zero" z wyjątkiem otworów technologicznych posadowienia dźwigów
Etap	Opis zakresu prac	udział w kosztach [%]	termin														
I	Przygotowanie przedsięwzięcia deweloperskiego w zakresie niezbędnym do rozpoczęcia budowy, nabycie terenu wraz z dokumentacją i pozwoleniem na budowę, rozpoczęcie robót ziemnych (w min. 20%)	20%	31.05.2025														
II	Zakończenie robót ziemnych	15%	30.09.2025														
	Zakończenie stanu "zero" z wyjątkiem otworów technologicznych posadowienia dźwigów																

² Zgodnie z art. 49 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) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

		Stan surowy otwarty (nadziemie w min. 30%)		
	III	Zakończenie stanu surowego otwartego	15%	28.02.2026
		Uzupełnienie otworów technologicznych stanu zero		
		Instalacje elektryczne podtynkowe w min. 40%		
	IV	Wykonanie konstrukcji dachu	10%	31.03.2026
		Pokrycie dachu w min. 20%		
		Wykonanie instalacji elektrycznych podtynkowych		
		Stolarka okienna w min. 60%		
	V	Wykonanie stolarki okiennej	10%	30.04.2026
		Instalacje wewnętrzne sanitarne podposadzkowe (bez osprzętu) w min. 60%		
		Elewacja w min. 30% Wykonanie tynków wewnętrznych w 100%		
	VI	Wykonanie instalacji wewnętrznych sanitarnych podposadzkowych (bez osprzętu)	10%	31.08.2026
		Stan wykończeniowy wraz z osprzętem instalacyjnym w min. 60%		
	VII	Wykonanie elewacji	10%	31.10.2026
		Pokrycie dachu wraz z obróbkami		
		Stan wykończeniowy wraz z osprzętem instalacyjnym w 100%		
	VIII	Zakończenie robót budowlanych wewnętrznych i zewnętrznych i uzyskanie ostatecznego (prawomocnego) pozwolenia na użytkowanie	10%	31.01.2027
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		Cena sprzedaży brutto jest ceną ostateczną w przypadku niezmienności powierzchni lokalu. Zmiana wartości ceny jest możliwa tylko w		

	przypadku zmiany powierzchni lokalu - nie dotyczy zmian spowodowanych zmianami lokatorskimi. Zmiana powierzchni lokalu powyżej 2% daje Nabywcy prawo do rezygnacji z zakupu przedmiotu Umowy. Jeżeli Nabywca nie odstąpi od Umowy z powyższej przyczyny, Strony dokonają odpowiedniego rozliczenia ceny lokalu (Nabywca dokona dopłaty lub otrzyma od Dewelopera zwrot nadpłaty), w oparciu o wskazaną cenę za 1 m² powierzchni lokalu. Powyższe postanowienie nie ma zastosowania, jeśli na zlecenie Nabywcy w lokalu będą wprowadzane zmiany lokatorskie.
--	--

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Warunki, na jakich Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej (lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym)	✓ W przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu powyżej 2% z zastrzeżeniem, że zmiana ta nie została wywołana zmianami lokatorskimi w projekcie lokalu, Nabywca ma prawo zrezygnować z zakupu przedmiotu Umowy poprzez <i>odstąpienie od Umowy</i> a wpłacone przez Nabywcę środki pieniężne zostaną zwrócone Nabywcy w wysokości nominalnej, na wskazane przez Nabywcę konto bankowe, bez zbędnej zwłoki od daty <i>odstąpienia od Umowy</i>. ✓ W przypadku zmiany stawki podatku VAT, określonej w Umowie, SPRZEDAJĄCY poinformuje Nabywcę w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie nowej stawki podatku VAT. W takim przypadku Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia, ✓ Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 43 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, tj; 1) określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej; 2) cenę nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej; 3) informację o nieruchomości, na której ma być przeprowadzone przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne, obejmującą informację o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości, w szczególności oznaczenie właściciela lub użytkownika wieczystego, istniejących na niej obciążeniach hipotecznych i służebnościach; 4) określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej, lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy; 5) określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku; 6) określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper;
--	---

- 7) termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej;
- 8) zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej;
- 9) wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8;
- 10) informacje dotyczące:
 - a. mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwę banku, numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku,
 - b. naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny;
- 11) numer pozwolenia na budowę, oznaczenie organu, który je wydał, oraz informację, czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone, albo numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ;
- 12) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;
- 13) określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa;
- 14) określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej, jeżeli strony to przewidziały;
- 15) wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 16) oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią oraz poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2;
- 17) termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz termin odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
- 18) informację o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1;
- 19) zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do

korzystania z tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych;

20) informację o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy.

b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ww. Ustawy;

c) jeżeli SPRZEDAJĄCY nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ww. Ustawy 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 niniejszą Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy;

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

f) w przypadku nie przeniesienia na NABYWCĘ praw wynikających z niniejszej Umowy w terminie wynikającym z tej Umowy;

g) w przypadku gdy SPRZEDAJĄCY nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ww. Ustawy;

h) w przypadku gdy SPRZEDAJĄCY nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ww. Ustawy;

i) w przypadku niewykonania przez SPRZEDAJĄCEGO obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ww. Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;

j) w przypadku nieusunięcia przez SPRZEDAJĄCEGO wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ww. Ustawy;

k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ww. Ustawy;

l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

W przypadkach, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu ppkt a) do e), NABYWCA ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu ppkt f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, NABYWCA wyznacza SPRZEDAJĄCEMU 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z niniejszej Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. NABYWCA zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych liczonych od wartości wpłaconych kwot poczynając od daty upływu terminu do daty odstąpienia od niniejszej Umowy.

W przypadku, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu ppkt g), NABYWCA ma prawo odstąpić od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

W przypadku, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu ppkt h), NABYWCA ma prawo odstąpić od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ww. Ustawy.

Oświadczenie woli NABYWCY o odstąpieniu od niniejszej Umowy, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, ww. Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W przypadku skorzystania przez NABYWCĘ z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, Umowa uważana jest za niezawartą, a NABYWCA nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

Warunki, na jakich Sprzedający może odstąpić od umowy deweloperskiej (lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym)	✓ rezygnacja przez Nabywcę z zakupu Przedmiotu Umowy, ✓ nieprzystąpienie przez NABYWCE do aktu notarialnego przeniesienia własności w terminie 180 dni od daty przekazania przedmiotu Umowy nie później jednak niż do dnia 30.10.2027 r., pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się przez NABYWCE jest spowodowane działaniem siły wyższej, ✓ opóźnienie w zapłacie jednej z wymagalnych płatności przekraczające 30 dni, względem Harmonogramu stanowiącego Załącznik nr 1 Umowy, po upływie 30 dni od daty bezskutecznego wezwania Nabywcy listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru do uiszczenia zaległych kwot, chyba że niespełnienie tego świadczenia pieniężnego przez NABYWCE jest spowodowane działaniem siły wyższej, ✓ niestawienie się NABYWCY lub ustanowionego przez niego Pełnomocnika do odbioru przedmiotu Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się przez NABYWCE jest spowodowane działaniem siły wyższej, uprawniać będzie SPRZEDAJĄCEGO do odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie NABYWCY, a NABYWCA w takim przypadku wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z Działu III księgi wieczystej. Z uprawnienia niniejszego SPRZEDAJĄCY może skorzystać do momentu podpisania aktu notarialnego przeniesienia własności Przedmiotu Umowy i w każdym wypadku nie później niż do dnia 30.12.2027r. Odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie NABYWCY powoduje: a) naliczenie kary umownej w wysokości 3% wartości netto przedmiotu Umowy, nie wyższej jednak niż 20 000 zł, b) zwrot bez zbędnej zwłoki dokonanych przez NABYWCE wpłat w wysokości nominalnej (po potrąceniu kary umownej, o której mowa w ppkt a) na konto wskazane przez NABYWCE.
---	--

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;	Alior Bank S.A. wydał zaświadczenie warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/ niemieszkalnego wraz z częściami przynależnymi.
W przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, informacja o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje	W przedmiotowej inwestycji nie występują lokale użytkowe.

W biurze dewelopera można się zapoznać z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:

- a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje;

Środki pieniężne zgromadzone w Alior Bank 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 Alior Bank 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,
- 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.

