



**NYSA - HAUS DEWELOPER-PRODLIK Sp. k.**

45-716 Opole

Ul. Spychalskiego 30

KRS: 0000825710

REGON: 385406264 , NIP: 7543268029

## **PROSPEKT INFORMACYJNY**



### **PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE „BELWEDER PARK”**

**BUDOWA SIĘDMIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI ( W TYM JEDNEGO Z LOKALAMI USŁUGOWYMI NA PARTERZE), JEDNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO, PARKINGÓW TERENOWYCH DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH ORAZ ZABUDOWY TOWARZYSZĄCEJ – 2 BUDYNKI USŁUGOWO-HANDLOWE Z PARKINGIEM TERENOWYM NA TERENIE DZIAŁEK NR 17/6, 17/19, 17/20, 17/21, 17/22,17/23,17/24, 17/25, 17/26, 17/9, 17/5, 17/3 POŁOŻONYCH W NYSIE W REJONIE ULIC MICKIEWICZA/ORZESZKOWEJ, KARTA MAPY 491 OBRĘB EWEIDENCYJNY ZAMŁYNIĘ, JEDNOSTKA EWID. NYSIA-MIASTO**

### **PROSPEKT DOTYCZY BUDYNKU D**

**NYSA UL. ELIZY ORZESZKOWEJ, CZĘŚĆ DZIAŁKI 17/21**

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

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Nazwa: Nysa - Haus Deweloper - Prodlík Forma prawna: Spółka Komandytowa NIP: 7543268029 KRS: 0000825710
Adres	ul. Stanisława Spychalskiego 30, 45-716 Opole Adres biura sprzedaży: 48-304 Nysa, ul. E. Orzeszkowej 1J/2
Nr NIP i REGON	(NIP) 754-326-8029 (REGON) 385406264
Nr telefonu	+48 605 082 728
Adres poczty elektronicznej	haus@firma.pl
Nr faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.hausdeweloper.pl

#### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Nysa, ul. E. Orzeszkowej 1G
Data rozpoczęcia	czerwiec 2022 rok
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	10.07.2024 rok.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nysa, ul. E. Orzeszkowej 1F
Data rozpoczęcia	Marzec 2023 rok
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	27.02.2025 rok.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Nysa, ul. Łąkowa 18
Data rozpoczęcia	Wrzesień 2025 rok
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	04.09.2025 rok.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NA DZIEŃ WYDANIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO NIE PROWADZONO I NIE PROWADZI SIĘ PRZECIW SPÓŁCE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO NA KWOTĘ POWYŻEJ 100.000,00 ZŁOTYCH.
---	--

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	Nysa, obręb Zamłynie, k.m. 491, ul. Elizy Orzeszkowej, - działki nr 17/6, 17/19, 17/20 (I etap inwestycji) - działka nr 17/21 ( <b>II etap inwestycji, obejmujący m.in. budynek D</b> ), - działka nr 17/22 (III etap inwestycji), - działki nr 17/23, 17/24, 17/25, 17/26 (IV etap inwestycji)	
Nr księgi wieczystej	OP1N/00089307/3 – działki 17/6 i 17/19, OP1N/00089314/5 – działka 17/20, OP1N/00089313/8 – działka 17/21, OP1N/00089308/0 – działka 17/22, OP1N/00089310/7 – działki 17/23 i 17/24, OP1N/00089309/7 – działki 17/25 i 17/26	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Deweloper zastrzega sobie prawo korzystania z kredytu bądź pożyczki w trakcie realizacji inwestycji.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	Przeważająca część terenu oznaczonego symbolem MNU - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług i ZD – tereny z przewagą rodzinnych ogrodów działkowych.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	MU.14.NY Uchwała Rady Miasta w Nysie nr VI/67/19 z dnia 27 lutego 2019r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XLVI/678/17 z dnia 19.12.2017 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic 3 Maja, Jeziornej, Słonecznej i Elizy Orzeszkowej.
	Miejscowy plan rewitalizacji	brak
	Miejscowy plan odbudowy	brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	mieszkalna - wielorodzinna
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie ustalono w uchwale
	Maksymalna wysokość zabudowy	16,43m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	31,83%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,52 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny.

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia nieruchomości.

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	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 ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak
	Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej – wjazd od ulicy Elizy Orzeszkowej poprzez stanowiącą własność Gminy Nysa działkę 17/9.
	Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Teren inwestycji posiada dostęp do niezbędnych, istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, zlokalizowanej w ul. Elizy Orzeszkowej oraz na działkach ewid. 11/48 i 17/22.
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 <sup>4</sup>	Przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 11 m, gospodarczych i garaży - 5 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniej niż 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce postojowe na 50 m <sup>2</sup> 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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	brak
	forma architektoniczna	brak
	usytuowanie linii zabudowy	brak

<sup>4</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

przestrzennego	intensywność wykorzystania terenu	brak
	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 ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	brak
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5</sup> , 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
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejscowych planach odbudowy	brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak	

<sup>5</sup> 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, cmentarz

	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
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	nie
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja wydana przez Starostę Nyskiego nr 1175/20 z dnia 17.11.2020r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę budynku	Potwierdzenie ostateczności z dnia 17.11.2020r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Decyzja nr 254/22 z dnia 21.12.2022r.	
Data zakończenia budowy	Zakończenie budowy – 30.11.2022r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego powstało : - 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o oznaczeniach: B, C, D, E, F, G, H wraz z garażami podziemnymi ( jedna kondygnacja podziemna), w tym budynek C z lokalami usługowymi, - 1 budynek mieszkalny wielorodzinny o układzie klatkowym, o oznaczeniu A, wraz z kondygnacją podziemną (kondygnacja z komórkami lokatorskimi).  Inwestycję podzielono na etapy: I etap – budynek A, B II etap – budynek C, D, E III etap – budynek F, G, H
	rozmieszczenie na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	35 m między budynkami A i B 51 m między budynkami A i D 46 m między budynkami A i E 13 m między budynkami B i C

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836 z 2022	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne (50 %) oraz wpłaty Klientów (50 %). Dopuszcza się udział Banku dla współfinansowania inwestycji. Budowa zakończona
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank prowadzący OMRP Budowa zakończona
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy* Budowa zakończona- poza rachunkiem powierniczym
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>6</sup>	0,45 % Nie dotyczy - Budowa zakończona
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W ramach Rachunku Powierniczego dla każdego z Nabywców domu utworzone zostanie subkonto, zwane Rachunkiem Wirtualnym, na którym ewidencjonowane będą wpłaty i wypłaty dla danego Nabywcy w wykonaniu powiązanej z tym Nabywcą umowy deweloperskiej Budowa zakończona	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Załącznik nr 1	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Ustalona w umowie cena sprzedaży jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest stała i gwarantowana bez względu na ewentualne zmiany dotyczące oferty przedmiotowej inwestycji z zastrzeżeniem sytuacji opisanych poniżej.</p> <p>Wystąpienie różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu lokalu mieszkalnego stanowi podstawę do zmiany (zmniejszenia lub zwiększenia) ceny zgodnie z ceną za 1 m kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wskazaną w części indywidualnej prospektu informacyjnego, chyba że zmiana powierzchni o nie więcej niż 2 % jest wynikiem tzw. zmian lokatorskich.</p> <p><u>Cena może ulec zmianie w przypadku:</u> zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT),</p>	
<b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU</b>		

<sup>6</sup> 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.

\* Niepotrzebne skreślić.

**GWARANCYJNYM**

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej (Dz.U. z 2021r. poz. 1177):

- 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 nie przeniesienia 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 zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem 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;
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;
- 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.

2. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej (art. 31 ustawy)

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, 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.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, 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.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, 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 zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo

	<p>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.</p> <p>7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, 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.</p> <p>8. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku gdy po odbiorze powykonawczym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego zmniejszyła lub zwiększyła się o więcej niż 2 % , składając oświadczenie na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym ( obejmującym również zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej ) w terminie 14 dni od dnia w którym Deweloper poinformuje Nabywcę o różnicy w powierzchni .</p> <p>9. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy, w przypadku gdy zmiana stawek podatku VAT spowoduje zwiększenie ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego, Nabywcom będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania zawiadomienia od Dewelopera, z prawem do zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości; jeżeli w wyżej wymienionym terminie Nabywcy nie złożą oświadczenia o odstąpieniu od umowy, to wówczas będą zobowiązani do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT; w przypadku, gdy zmiana stawek podatku VAT spowoduje zmniejszenie ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego, Deweloper zwróci Nabywcom nadwyżkę w nominalnej wysokości.</p> <p>10. 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.</p> <p>11. 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.</p>
--	---

#### INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

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

III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w Banku Millennium SA [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Millennium SA [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na

rachunku powierniczym,

- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Millennium SA [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy]

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

W biurze sprzedaży (48-304 Nysa, ul. E. Orzeszkowej 1J/2 ) osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z następującymi dokumentami:

- aktualnym stanem Ksiąg Wieczystych,
- kopią aktualnego odpisu z KRS,
- kopią pozwolenia na budowę,
- sprawozdaniem finansowym za ostatnie dwa lata,
- projektem architektoniczno – budowlanym inwestycji
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy,
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu,
- umową otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z Bankiem Millennium SA

PROSPEKT INFORMACYJNY - CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Lokal nr ...

Cena m <sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego	.....zł (słownie: .....złotych)		
Określenie położenia oraz istotnych cech budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	Liczba kondygnacji	4 nadziemne + 1 podziemna	
	Technologia wykonania	<p><b>Technologia wykonania</b></p> <p>Budynek wykonany będzie w technologii tradycyjnej żelbetowo-murowanej, co oznacza: płyta fundamentowa, ściany garażu podziemnego i parteru (częściowo)żelbetowe, pozostałe ściany murowane z pustaków ceramicznych Porotherm. Ostatnia kondygnacja wykonana w technologii szkieletowej. Stropy i słupy żelbetowe oraz dach płaski pokryty warstwą izolacyjną.</p>	
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<p><b>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ściany zewnętrzne wykonane z cegły Porotherm,</li> <li>• ściany wewnętrzne nośne lub wydzielające lokale i ściany działowe wykonane z pustaków Porotherm,</li> <li>• elewacje – tynk akrylowy lub silikonowy</li> <li>• tynki wewnętrzne – maszynowe gipsowe i cementowo wapienne;</li> <li>• stolarka okienna – PCV</li> <li>• parapety wewnętrzne (płyta stolarska malowana) i zewnętrzne (stalowe malowane)</li> <li>• rolety okienne – w całym budynku zewnętrzne</li> <li>• klatki schodowe - ściany malowane, płytki gresowe, balustrady stalowe</li> <li>• posadzki - jastrychowe zacierane mechanicznie</li> <li>• stropy – żelbetowe zespolone w technologii filigran (sufity bez tynków)</li> <li>• szyby windowy i klatka schodowa – żelbet, bloczki SILKA</li> <li>• ocieplenie budynku – styropian</li> <li>• balkony – żelbetowe - połączenie ze ścianą systemem ISOKORB (bez mostków termicznych), pokrycie płytką ceramiczną lub płytką kompozytową, balustrady o konstrukcji metalowej wypełnione płytą HPL i blachą ciętą ciągnioną</li> <li>• tarasy – wykończone w płytce gresowej lub betonowej, ogrody na dachu wykończone żwirem</li> <li>• ogrody na parterze – wyposażone w schody, wodę, oświetlenie, ogrodzenie systemowe - panelowe</li> <li>• drzwi wejściowe do budynku – aluminiowe</li> <li>• drzwi wejściowe do mieszkań – antywyważeniowe Kl.B z wizjerem</li> <li>• brama garażowa - automatyczna</li> <li>• źródło ciepła – ogrzewanie miejskie</li> </ul> <p>Standard prac wykończeniowych na terenie wokół budynku: drogi, chodniki, parking – wykonane z kostki brukowej lub ażurowej. Tereny zielone: trawa, nasadzenia krzewów i drzew, wiaty śmietnikowe.</p>	
	Liczba lokali w budynku	54 lokale mieszkalnych	
Liczba miejsc garażowych i postojowych .	Miejsca postojowe zewnętrzne przylegające do budynku i 28 miejsc postojowych w garażu podziemnym w budynku D.		

	dostępne media w budynku	W budynku dostępne będą media: <ul style="list-style-type: none"> <li>• woda zimna i ciepła,</li> <li>• ogrzewanie miejskie.,</li> <li>• kanalizacja sanitarna i deszczowa,</li> <li>• wentylacja grawitacyjna</li> <li>• instalacje elektryczne i odgromowe (domofon, telewizja, internet ) itp.</li> </ul>
	dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej – wjazd od ulicy Elizy Orzeszkowej poprzez stanowiącą własność Gminy Nysa działkę 17/9.
<i>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych</i>	<b>Załącznik numer 2</b>	
<i>Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</i>	<p>Powierzchnia użytkowa lokalu oznaczonego symbolem ..... wynosi – ..... m2</p> <p>W lokalu znajduje się:  Salon z aneksem kuchennym – ...m2,  Hol – ...m2,  Łazienka – ...m2,  Sypialnia – ....m2.</p> <p><b>Zakres prac wykończeniowych w lokalu:</b>  Ściany działowe wewnątrz mieszkań będą wykonane z pustaków ceramicznych Porotherm. Wszystkie ściany będą tynkowane maszynowo tynkiem gipsowym. Stropy żelbetowe zespolone w technologii filigran przygotowane pod gładzie, bez tynku.  Okna będą posiadały ramy z PCV oraz potrójne szklenie zespolone.  Zostaną wyposażone w rolety zewnętrzne oraz parapety wewnętrzne i zewnętrzne.  Drzwi wejściowe do mieszkań wraz z ościeżnicami antywyważeniowe Kl. B.  Wyposażenie mieszkania w licznik wody, CO i energii elektrycznej. Instalacja elektryczna i teletechniczna wg projektu zakończona przełącznikami, gniazdami w tym internetowym, telewizyjnym, słuchawką domofonową. Instalacje wew. wody i c.o. podposadzkowe z rur giętkich typu alu-pex, bez złączy zakończona korkami, instalacja c.o. wyposażona w termoregulatory i grzejniki wg projektu, bez grzejnika w łazience (w łazience zostanie wyprowadzona instalacja pod grzejnik drabinkowy). Wentylacja grawitacyjno – mechaniczna wg projektu.  W łazience zostanie zamontowany stelaż podtynkowy TECE.  Na balkonie przewidziano pokrycie z płytki ceramicznej lub kompozytowej oraz oświetlenie.  Na tarasie przewidziano wykończenie w płytce gresowej lub betonowej, a na ogrodzie na dachu żwir.  Ogrody na parterze będą wyposażone w schody, wodę, oświetlenie, ogrodzenie systemowe panelowe.</p>	

.....

**Załączniki:**

1. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.
2. Karta lokalu mieszkalnego z określeniem powierzchni, układu pomieszczeń z usytuowaniem lokalu mieszkalnego na kondygnacji.
3. Wzór umowy deweloperskiej.