

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Rajbud Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Property Spółka Komandytowa z siedzibą w Poznaniu, ul. Murawa 31, 61-655 Poznań, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000283261	
Adres	ul. Murawa 31, 61-655 Poznań	
Numer NIP i REGON	NIP: 9730907421	REGON: 080187588
Numer telefonu	535 511 627	
Adres poczty elektronicznej	zgora@rajbud.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.rajbud.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Spółka została założona w 2007 roku i od początku istnienia działa z sukcesami w branży deweloperskiej, będąc inwestorem projektów realizowanych w oparciu o generalne wykonawstwo robót budowlanych. W toku prowadzonej przez lata działalności, Spółka zrealizowała wiele przedsięwzięć na terenie województwa lubuskiego, udostępniając lokale mieszkalne i usługowe w budynkach wielorodzinnych. Spółkę powołano z zamiarem realizacji inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Źródlane” w ramach której prowadzona jest od lat budowa kompleksów mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Rzeźniczaka w Zielonej Górze. W ramach projektu we wcześniejszych latach zrealizowano kolejne etapy budowy osiedla, dzięki którym Spółka oddała do użytku mieszkańcom Zielonej Góry setki nowych lokali mieszkalnych. „Osiedle Źródlane” to nowoczesne osiedle zlokalizowane w północnej części Zielonej Góry. Obecnie to najszybciej rozwijający się obszar miasta. Pięknie położone budynki mieszkalne sąsiadujące z malowniczą i pełną zieleni Doliną Gęsniaka, duży plac zabaw, bliskość terenów zielonych oraz rekreacyjnych w postaci wielofunkcyjnego boiska Orlik, sąsiedztwo galerii handlowej i dobra komunikacja z centrum miasta to niewątpliwe plusy osiedla. Przedsięwzięcie realizowane jest etapami.

Ostatnia zakończona inwestycja (budynek przy ulicy Rzeźniczaka 5 A-H) obejmowała wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pięciokondygnacyjnych ze 156 lokalami mieszkalnymi, 4 lokalami biurowymi oraz wspólną halą garażową znajdującą się w piwnicy budynku z 72 stanowiskami postojowymi oraz 105 boksami rowerowymi. Całość inwestycji uzupełnia zabudowa małą architekturą wokół budynku (chodniki, parkingi, drogi dojazdowe, altany śmietnikowe itp.).

Komplementariuszem (wspólnikiem) Dewelopera jest „Rajbud Development” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, która z sukcesem ukończyła już wiele inwestycji znajdujących się w Gorzowie Wielkopolskim, Zielonej Górze i Słubicach. Spółka ta jest podstawowym podmiotem w branży deweloperskiej w grupie firm RAJBUD. Wpływa pośrednio i bezpośrednio na firmy działające w branży deweloperskiej, biura sprzedaży oraz zespoły doradztwa technicznego. Działa na rynku od 2002 r. Obecnie głównym przedmiotem działalności spółki jest budowa i sprzedaż usług budowlanych. Spółka prowadzi inwestycje jako Generalny Wykonawca w Zielonej Górze budując kompleks mieszkalny przy ulicy Rzeźniczaka, w Słubicach przy ulicy Wojska Polskiego oraz w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Zwiadowców.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	Ul. Rzeźniczka 7 A-D, 7 E-H Zielona Góra
Data rozpoczęcia	13.01.2014 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.04.2017 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ul. Rzeźniczka 5 A-H Zielona Góra
Data rozpoczęcia	26.05.2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.10.2020 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Ul. Zwiadowców 1A-3B, Gorzów Wielkopolski
Data rozpoczęcia	01.02.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.03.2024 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko Deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnych postępowań egzekucyjnych na kwotę powyżej 100.000,00 zł
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Działka nr ewid. 308/1 o powierzchni 0,5551 ha, obręb ewidencyjny nr 6 Miasto Zielona Góra, ul. Franciszka Rzeźniczka	
Numer księgi wieczystej	ZG1E/00110824/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń, możliwość obciążenia hipoteki – kredyt Hipoteka do kwoty ustanowiona na rzecz Na zabezpieczenie	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Większość sąsiednich działek położonych w pobliżu nieruchomości należy do Dewelopera lub do spółek powiązanych z Deweloperem jak „Rajbud Development” sp. z o.o., i „LG Development” Sp. z o.o. W odległości 200 m wybudowano Galerię Handlową (2 kondygnacyjną) oraz pawilon handlowy ze sklepem Biedronka. Miasto Zielona Góra nie planuje budowy linii szynowych oraz korytarzy powietrznych, oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk cmentarzy w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29.03.20211 roku nr VIII.84.20211 opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego adres strony: https://dzienniki.luw.pl/WDU_F/2024/577/oryginal/akt.pdf

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

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

	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne ⁴⁾	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MW/U1 – teren zabudowy mieszkaniowej i wielorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak wskazania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak wskazania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	• maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 45%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 24 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%, z czego przynajmniej 30% przeznaczyć należy na realizację zieleni wysokiej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimalny wskaźnik 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w formie garaży i /lub miejsc postojowych
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	• Nakaz ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 150, zgodnie z odrębnymi przepisami • Zakazuje się: - handlu hurtowego, -stacji paliw, -warsztatów napraw i wulkanizacji - inwestycji, których uciążliwość wykracza poza granice działki, do której jej właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadają prawo dysponowania - inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko • Dopuszcza się realizację przedsięwzięć w ramach ustalonej w planie funkcji bądź urządzenia towarzyszące, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów oraz o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej • W zakresie ochrony powietrza przed

	zanieczyszczeniami zakazuje się składowania materiałów sypkich powodujących pylenie • Obejmuje się ochroną akustyczną istniejące i projektowane budynki • Przy przebudowie istniejących, a także przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg nakazuje się utworzenie pasa zieleni • Ochrona wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami: - przed realizacją inwestycji należy zdjąć wierzchnią warstwę ziemi organicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie - uszczelnienie powierzchni komunikacyjnych, placów, dróg i parkingów - gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście Zielona Góra
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nakazuje się: • wstrzymanie wszelkich robót, mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot • zabezpieczenie przy użyciu dostępnych środków tego przedmiotu i miejsca odkrycia
--	---	--

		niezwłoczne zawiadomienie o tym właściwego urzędu ochrony zabytków, a jeśli jest to niemożliwe Prezydenta Miasta Zielona Góra
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nakazuje się: - utrzymanie dróg w minimalnej szerokości określonych przez miejscowy plan zagospodarowania - realizację miejsc parkingowych dla obsługi inwestycji w granicach nieruchomości, z uwzględnieniem minimalnych wskaźników miejsc parkingowych Dopuszcza się: - obsługę nieruchomości za pośrednictwem dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu pod warunkiem wyznaczenia działki pod nowo realizowaną drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 10,0 m - zwiększenie szerokości dróg w liniach rozgraniczających tereny
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Rozdział 9 – Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Zdrojowego i Osiedla Zastalowskiego, dla terenu przy ul. Franciszka Rzeźniczka w Zielonej Górze
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 ³⁾	Przeznaczenie terenu	U, MW, MW/U2, KDW1, KDW2, KP2
	Maksymalna intensywność zabudowy	- Od 4 do 6 kondygnacji, nie wyższa niż 24 m mierzone od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - Do 3 kondygnacji, nie wyższa niż 12 m mierzone od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu dla parkingów, garaży i placów manewrowych
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak wskazania w miejscowym planie zagospodarowania terenu

³⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 24 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej – 30%, z czego przynajmniej 30% przeznaczyć należy na realizację zieleni wysokiej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimalny wskaźnik 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w formie garaży i /lub miejsc postojowych
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	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	Nie dotyczy

	szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁴⁾ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z powołanym powyżej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w promieniu 1 km od terenu zamierzonej inwestycji, nie przewiduje się lokalizacji inwestycji, które mogłyby degradować środowisko jak np. cmentarze, wysypiska śmieci, spalarnie odpadów itp. Nie ma także dostępnych informacji na temat planowanych inwestycji mogących stanowić uciążliwość dla przyszłych mieszkańców osiedla. Zakazuje się lokalizacji garaży i obiektów w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych elementów, instalacji i urządzeń o wysokości równej bądź większej niż 50,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji oraz reklam, których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 4,0 m
		Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego	Nie dotyczy

4) 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.

użytkowania	
miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
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	Nie dotyczy

	lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ⁵	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 Gorzowskiego Nr 608/2022 z dnia 19 października 2022 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia 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	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: 09.04.2024 r. Planowane zakończenie prac budowlanych: 30.11.2026 r.	

⁵ Niepotrzebne skreślić.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Odległości pomiędzy projektowanymi budynkami przekraczają 11,0 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie” Pomiar będzie dokonywany w następujący sposób: 1) pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi; 2) pomiaru dokonuje się w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami i okładzinami; 3) wnęk w ścianach o powierzchni powyżej 0,1 m ² nie dolicza się do powierzchni mieszkania; 4) powierzchnie zewnętrzne niezamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.), dolicza się do powierzchni mieszkania, wykazując oddzielnie powierzchnie niekryte (balkony, tarasy) oraz oddzielnie powierzchnie kryte (loggie); 5) pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01 m ² .	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Finansowanie 20% ze środków własnych, 40% wpłaty na ORMP nabywców oraz 40% z kredytu bankowego o ile taki kredyt Deweloper zdecyduje się uzyskać
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia środków pieniężnych pochodzących z wpłat dokonywanych przez Stronę nabywającą na cele określone w umowie deweloperskiej. Bank, prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje 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 Strona nabywającą będzie posiadała indywidualny numer rachunku (konto	

techniczne)

Strona nabywająca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Deweloper ma prawo dysponowania środkami pieniężnymi wypłacanymi z rachunku wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, opisanego w umowie deweloperskiej.

W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.; przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego ujętych w harmonogramie, o którym mowa w niniejszym akcie; kontrola obejmuje między innymi - sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę współpracy; (szczegółowe informacje dotyczące kontroli zawiera art. 17 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jedno-

	rodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (tj. Dz.U.2021.1177 ze zm.).-- <u>Deweloper informuje Stronę nabywającą na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego;</u> Umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w czasie jej obowiązywania oraz w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, 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. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów, 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 spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia, stosownie do postanowień art. 59 Prawa bankowego: - w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko posiadaczowi rachunku środki znajdujące się na rachunku powierniczym nie podlegają zajęciu, - w razie ogłoszenia upadłości posiadacza rachunku środki pieniężne znajdujące się na rachunku powierniczym podlegają wyłączeniu z masy upadłości, - w przypadku śmierci posiadacza rachunku zgromadzone na rachunku powierniczym kwoty nie wchodzą do spadku po posiadaczu rachunku. Koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej	Lubuski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Międzyrzeczu

bezpieczeństwo środków nabywcy		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Zakres robót – co zawiera dany etap przedsięwzięcia deweloperskiego	% udział etapu w kosztach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego (suma % udziałów =100%)
	ETAP I Roboty ziemne do 90%, fundamenty do 90%, izolacje przeciwwilgociowe stan "0" do 80%, ściany piwnic do 45%, strop prefabrykowany i żelbetowy do 45%, ściany murowane, słupy i elementy żelbetowe - parter, I, II, III, IV, poddasze do 15%, instalacje elektryczne do 4,50% Termin realizacji: 31.07.2024	11,25%
	ETAP 2 Roboty ziemne do 100%, fundamenty do 100%, izolacje przeciwwilgociowe stan "0" do 100%, ściany piwnic do 95%, strop prefabrykowany i żelbetowy do 95%, ściany murowane, słupy i elementy żelbetowe - parter, I, II, III, IV, poddasze do 30%, strop żelbetowy i prefabrykowany, schodu - parter, I, II, III, IV, poddasze do 15%, podłóża pod posadzki, izolacje termiczne i przeciwwilgociowe do 9%, instalacje sanitarne wewnętrzne do 15%, instalacje elektryczne do 5% Termin realizacji: 30.11.2024	10,68%
	ETAP 3 Ściany piwnic do 100%, strop prefabrykowany i żelbetowy do 100%, ściany murowane, słupy i elementy żelbetowe - parter, I, II, III, IV poddasze do 50%, podłóża pod posadzki, izolacje termiczne i przeciwwilgociowe do 15% Termin realizacji: 28.02.2025	10,26%
	ETAP 4 Ściany murowane, słupy i elementy żelbetowe - parter, I, II, III, IV poddasze do 90%, strop żelbetowy i prefabrykowany, schody - parter, I, II, III, IV poddasze do 90% Termin realizacji: 31.05.2025	10,27%
	ETAP 5 Ściany murowane, słupy i elementy żelbetowe - parter, I, II, III, IV poddasze do 100%, strop żelbetowy i prefabrykowany, schody - parter, I, II, III, IV poddasze do 100%, dach konstrukcja + pokrycie dachu, rynny do 100%, stolarka PCV, aluminium, bramy, drzwi, balustrady do 38%, instalacja sanitarna wewnątrz do 27% Termin realizacji: 31.08.2025	11,44%

	ETAP 6 Izolacje termiczne stan "0" do 100%, stolarka PCV, aluminium, bramy, drzwi, ślusarka, balustrady do 58%, elewacja do 20%, instalacje elektryczne do 50% Termin realizacji: 31.12.2025	12,04%
	ETAP 7 Stolarka PCV, aluminium, bramy, drzwi, ślusarka, balustrady do 78%, tynki i okładziny i inne roboty wykończeniowe do 70%, podłóża pod posadzki, izolacje termiczne i przeciwwilgociowe do 45%, elewacja do 85%, instalacje sanitarne wewnętrzne do 67%, instalacje elektryczne do 65% Termin realizacji: 30.04.2026	11,43%
	ETAP 8 Stolarka PCV, aluminium, bramy, drzwi, ślusarka, balustrady do 100%, tynki i okładziny i inne roboty wykończeniowe do 85%, podłóża pod posadzki, izolacje termiczne i przeciwwilgociowe do 65%, windy do 100%, elewacja do 100%, instalacje sanitarne wewnętrzne do 82%, instalacje elektryczne do 75%, sieci zewnętrzne i przyłącza, badania i odbiory do 55%, zagospodarowanie terenu, drogi, chodniki, mała architektura do 25% Termin realizacji: 31.08.2026	11,48%
	ETAP 9 Tynki i okładziny i inne roboty wykończeniowe do 100%, roboty malarskie do 100%, podłóża pod posadzki, izolacje techniczne i przeciwwilgociowe do 100%, izolacje sanitarne wewnętrzne do 100%, instalacja wentylacji mechanicznej/oddymianie do 100%, instalacje elektryczne do 100%, sieci zewnętrzne i przyłącza, badania i odbiory do 100%, zagospodarowanie terenu, drogi, chodniki, mała architektura do 100% Termin realizacji: 30.11.2026	11,15%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena sprzedaży nieruchomości w przypadku zmiany stawek podatku VAT, ulegnie odpowiednio zwiększeniu lub zmniejszeniu stosownie, o kwotę równą zwiększeniu albo zmniejszeniu stawki podatku VAT. Deweloper ma prawo do zmiany wysokości ceny o kwotę wynikającą z naliczenia innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po podpisaniu niniejszej umowy. O zmianie ceny sprzedaży, Deweloper poinformuje Nabywców w formie pisemnej pod rygorem nieważności.	

⁷⁾ 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.

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 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 oraz art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Strona nabywająca zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (tj. Dz.U.2021.1177 ze zm.) - może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od jej zawarcia: a) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 powołanej ustawy, b) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej, a informacja o tych zmianach zawarta jest w umowie i Strona nabywająca wyraziła na nie zgodę, c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy Stronie nabywającej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, zgodnie z ustawą lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,; d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do (ustawy Dz.U.2021.1177 ze zm.) 2. W przypadku skorzystania przez Stronę nabywającą z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust 1 powołanej wyżej ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a Strona nabywająca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Strona nabywająca ma prawo do odstąpienia od umowy: a) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową w trybie i terminie, o których mowa w art. 10

ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (tj. Dz.U.2021.1177 ze zm.) – niezwłocznie, nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia poprzedniej umowy;

Strona nabywająca ma prawo do odstąpienia od umowy – w powyższym przypadku - po dokonaniu przez bank zwrotu środków, zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy.

b) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy – tj. poinformowania Strony nabywającej na papierze lub innym trwałym nośniku o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem - w terminie określonym w tym przepisie, tj. dziesięciu dni od dnia zawarcia takiej umowy;

c) Strona nabywająca ma prawo do odstąpienia od umowy – w powyższym przypadku - po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy – tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji – w rozumieniu ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (...) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy.

d) Strona nabywająca może odstąpić od umowy w przypadku nieprzeniesienia na Stronę nabywającą odrębnej własności lokalu i praw związanych z własnością lokalu w terminie określonym w niniejszym prospekcie, po bezskutecznym upływie 120 – dniowego terminu, wyznaczonego uprzednio Deweloperowi przez Stronę nabywającą do przeniesienia tego prawa. Strona nabywająca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. Strona nabywająca może odstąpić od umowy w przypadku:

a) gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym,

b) nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy,

c) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy,

d) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.

5. Oświadczenie Strony nabywającej o odstąpieniu od umowy jest

skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności, złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w przypadku, gdy złożony został wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

6. Strona nabywająca może odstąpić od umowy – bez obciążania jej przez Dewelopera karami umownymi, jak również bez prawa żądania od Dewelopera zapłaty kary umownej - w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT oraz zmiany ceny o kwotę wynikającą z naliczenia innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po podpisaniu umowy - mającej wpływ na wysokość ceny, lub wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu, objętego umową, podanej w umowie, a powierzchnią faktyczną. Prawo to Strona nabywająca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie, z podpisem notarialnie poświadczonym – w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia pisemnej informacji o zmianie ceny lub od dnia powzięcia wiadomości o nieprawidłowej powierzchni lokalu, pod rygorem utraty prawa do odstąpienia.

7. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Strony nabywającej na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

8. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. W 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.20232500 zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców 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.

9. Deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

a) niespełnienia przez Stronę nabywającą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości, określonej w umowie, mimo wezwania Strony nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Stronę nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,

b) niestawienia się Strony nabywającej do odbioru lokalu lub do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia jego

własności oraz praw związanych z własnością lokalu na rzecz Strony nabywającej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się przez Stronę nabywającą jest spowodowane działaniem siły wyższej.

10. W przypadku niedokonania wpłat przez Stronę nabywającą w kwotach i terminach określonych w harmonogramie, o którym mowa w § 7.1., Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 0,02 % (zero 2/100 procent) ceny brutto lokalu, za każdy dzień opóźnienia, liczone od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

11. W przypadku niedotrzymania przez Dewelopera terminu odbioru, albo terminu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz Strony nabywającej, Deweloper zobowiązany będzie zapłacić Stronie nabywającej karę umowną za okres opóźnienia w wysokości 0,02 % (zero 2/100 procent) ceny brutto lokalu, za każdy dzień opóźnienia.

12. W przypadku niestawienia się Strony nabywającej do odbioru lokalu, albo do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz Strony nabywającej, Strona nabywająca zobowiązana będzie zapłacić Deweloperowi karę umowną za okres opóźnienia w wysokości 0,02 % (zero 2/100 procent) ceny brutto lokalu, za każdy dzień opóźnienia.

13. Wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz Dewelopera nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz Strony nabywającej.

14. W przypadku skorzystania przez którąkolwiek ze Stron z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 powołanej wyżej ustawy - stosownie do postanowień powołanej wyżej Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego - Bank wypłaca Stronie nabywającej środki zgromadzone na koncie technicznym, pomniejszone o udział przypisany danej Stronie nabywającej w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera - zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej - niezwłocznie, po przedłożeniu przez nabywcę stosownych dokumentów

14. Gdy Strona nabywająca odstąpi od umowy deweloperskiej ma ona obowiązek przedstawić w Banku:

a) dokument tożsamości,

b) pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, wraz z podaniem podstawy odstąpienia oraz zgody Strony nabywającej - złożonej w formie pisemnej z podpisem/podpisami notarialnie poświadczonym/i - na wykreślenie w księdze wieczystej prowadzonej dla „Gruntu II” - roszczenia o przeniesienie własności lokalu,

c) oryginał (poświadczoną notarialnie kopię) dowodu doręczenia

	Deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w b) d) umowę deweloperską, jeśli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu, e) pisemne oświadczenie Strony nabywającej w którym wskazany został numer rachunku bankowego Strony nabywającej, na który mają być przekazane środki wpłacone przez tę Stronę nabywającą na rachunek za pośrednictwem konta technicznego. 15. Gdy Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej - wraz z dyspozycją wypłaty - Strona nabywająca ma obowiązek przedstawić w Banku: a) dokument tożsamości, b) pisemne oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, wraz z podaniem podstawy odstąpienia, c) umowę deweloperską, jeśli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu, d) pisemne oświadczenie Strony nabywającej w którym wskazany został numer rachunku bankowego Strony nabywającej, na który mają być przekazane środki wpłacone przez tę Stronę nabywającą na rachunek za pośrednictwem konta technicznego. 16. Środki zgromadzone z tytułu dokonywanych wpłat przez Stronę nabywającą wypłacone już przez Bank Deweloperowi - Deweloper zwróci Stronie nabywającej niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie do 30 dni roboczych od dnia przedstawienia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. 17. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie w art. 43 powołanej wyżej ustawy - stosownie do postanowień powołanej wyżej Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego – Bank wypłaca Stronie nabywającej środki zgromadzone na koncie technicznym, niezwłocznie po otrzymaniu zgodnego świadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na koncie technicznym oraz dokumentów wymienionych w pkt.15. 18. w a) Warunkiem wypłaty środków pieniężnych z rachunku jest przedłożenie w Banku zgodnych oświadczeń woli. Stron umowy deweloperskiej o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Stronę nabywającą na indywidualnym rachunku bankowym (koncie technicznym) pomniejszonych o udział przypisany Stronie nabywającej w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera. b) Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie, po otrzymaniu oświadczeń woli, o których mowa w pkt.a (powyżej) powyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. c) Środki zgromadzone z tytułu dokonywanych wpłat przez Stronę
--	--

	nabywającą wypłacone już przez Bank Deweloperowi - Deweloper zwróci Stronie nabywającej niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie do 30 dni roboczych od dnia przedstawienia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej; Strony umowy deweloperskiej ustalą sposób podziału tych środków. 19. Jeżeli Deweloper po ujawnieniu w księdze wieczystej praw i roszczeń Strony nabywającej, wynikających z umowy, odstąpił od umowy w przypadkach, o których mowa powyżej, Strona nabywająca zobowiązuje się do doręczenia Deweloperowi oświadczenia woli, złożonego w formie pisemnej, z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie praw i roszczeń, ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. 20. Strona nabywająca jest zobowiązana doręczyć Deweloperowi powyższą zgodę w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia jej oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera, a w przypadku nie doręczenia tej zgody w tym terminie, jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 0,02 % (zero 2/100 procent) ceny brutto lokalu, za każdy dzień opóźnienia. 21. Dopuszcza się zmianę ceny ze względu na zmianę powierzchni użytkowej lokalu po pomiarach geodezyjnych. W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową lokalu określoną w umowie deweloperskiej a powierzchnią użytkową określoną w dokumentacji powykonawczej wynoszącą więcej niż $\pm 2\%$, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w terminie 14 dni (czternaście) od otrzymania od Dewelopera informacji o różnicy w metrażu. Jeżeli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej, cena lokalu zostanie odpowiednio zmniejszona lub zwiększona z uwzględnieniem ceny za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania. Strony zobowiązują się dokonać stosownego rozliczenia w tym przedmiocie nie później niż w dniu zawarcia umowy (w formie aktu notarialnego) przenoszącej własność lokalu mieszkalnego.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku, kasy 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, kasy 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; nie dotyczy 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, kasy 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, kasy 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.

Nie dotyczy

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,
- 3) pozwoleniem na budowę
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; nie dotyczy
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; nie dotyczy
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; nie dotyczy
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy 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, kasy 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, kasy 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, kasy 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.

Nie dotyczy

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Lubuskim Banku Spółdzielczym w Międzyrzeczu, prowadzącym otwarty 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 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 Lubuskiego Banku Spółdzielczego w Międzyrzeczu
- 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,

– Lubuskiego Banku Spółdzielczego w Międzyrzeczu korzysta także

– z następujących znaków towarowych: nie korzysta

– Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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. **Nie dotyczy**

Z powyższymi dokumentami Nabywca może zapoznać się w biurze sprzedaży Dewelopera, które znajduje się w Zielonej Górze przy ulicy F. Rzeźniczaka 3A (Galeria Źródłana), 65-119 Zielona Góra u

Kierownik biura sprzedaży

Paula Pruszyńska

tel. 535 511 627

e-mail: zgora@rajbud.pl

Klienci chcący skorzystać z możliwości zapoznania się z w/w dokumentami proszeni są o kontakt telefoniczny w celu uzgodnienia dogodnego terminu pod numerem telefonu: 535 511 627.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór 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 Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-