Stan na dzień sporządzenia Prospektu informacyjnego **04.11.2026 r.**

PROSPEKT INFORMACYJNY

STALMACHA 16

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**M. J. DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**	
Adres	47-200 Kędzierzyn Koźle ul. Henryka Sienkiewicza 1 lok. 3B	
Numer NIP i REGON	NIP 7492116975	REGON 525726420
Numer telefonu	+48 664 77 66 26	
Adres poczty elektronicznej	biuro@mjdeweloper.com	
Numer faksu	Nie dotyczy	
Adres strony internetowej Dewelopera	www.mjdeweloper-kk.com	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Aleja Jana Pawła II 43F, dz. 2246/15, dz. 4215/13 k.m. 9 obręb ewidencyjny Kędzierzyn
Data rozpoczęcia	Listopad 2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.06.2026r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę pow. 100 000 zł	Nie jest prowadzone

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1])	47-220 Kędzierzyn-Koźle ul. Pawła Stalmacha 16, dz. 1103, obręb ewidencyjny 0044 Kędzierzyn (160301_1.0044.1103) https://maps.app.goo.gl/qTT6iM4Vm1R1EWFA9	
Numer księgi wieczystej	OP1K/00041965/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
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])	Sąsiedztwo inwestycji ma zróżnicowany charakter i obejmuje zabudowę mieszkaniową, usługową oraz infrastrukturę drogową. Od strony wschodniej teren inwestycji graniczy z nieruchomością zabudowaną budynkiem biurowo-garażowym Miejskiego Zakładu Energetyki Cieplnej. Od strony południowej teren inwestycji graniczy z nieruchomością zabudowaną budynkami stacji kontroli pojazdów. Od strony północnej teren inwestycji graniczy z działką drogową – ul. Stalmacha, za którą zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności zabudowy. Od strony zachodniej teren inwestycji graniczy z drogą wewnętrzną. Za drogą znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcjonujące w otoczeniu obiekty usługowe i techniczne mogą generować okresowy ruch pojazdów związany z ich bieżącą działalnością, jednak charakter sąsiedztwa pozostaje zgodny z miejskim sposobem zagospodarowania terenu. Obecność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej dodatkowo wskazuje na mieszany, mieszkaniowo-usługowy charakter najbliższego otoczenia inwestycji, bez znaczącego wpływu na warunki życia	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Plan Ogólny Gminy Kędzierzyn-Koźle (https://bip.kedzierzynkozle.pl/artykul/1585/26820/plan-ogolny-gminy-kedzierzyn-kozle)
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania

[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

[3] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

	Miejscowy plan odbudowy	przestrzennego Uchwała nr IX/98/2003 z dnia 2003-05-22 dot.: MIASTA KĘDZIERZYN - KOŹLE https://bip.kedzierzynkozle.pl/artykul/294/20349/mpzp-nr-8-uchwala-rady-miasta-kedzierzyn-kozle-nr-ix-98-2003-z-dnia-22-maja-2003-r-miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-kedzierzyn-kozle _https://mapa.inspire-hub.pl/#/kedzierzyn_kozle/mpzp/dzialka/160301_1.0044.AR_5/1103 https://kedzierzynskokozielski.e-mapa.net/ https://mapa.inspire-hub.pl/#/kedzierzyn_kozle Na podstawie uchwały nr LI/596/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27.10.2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Kędzierzynie-Koźlu, przedmiotowa działka jest położona w obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 09.10.2015 roku o rewitalizacji. Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Działka jest w użytkowaniu wieczystym
	Inne[4])	
	Przeznaczenie terenu	**MWU-1**– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych o szczególnej koncentracji usług użyteczności publicznej
	Maksymalna intensywność zabudowy	5.00

[4] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjny	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak ustaleń
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	85%
	Maksymalna wysokość zabudowy	35,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	15 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla zabudowy wielorodzinnej: min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny. Dla usług: min. 3 miejsca / 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc / 100 zatrudnionych. Potrzeby parkingowe realizowane wyłącznie na terenie własnym
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających raportu OOŚ. Zakaz przedsięwzięć, dla których raport może być wymagany, z wyjątkiem niezbędnych obiektów obsługi technicznej i obiektów służących realizacji celów publicznych. Zakaz składowania odpadów.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy – teren przedsięwzięcia nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy - działka objęta przedsięwzięciem położona jest poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy – teren inwestycji znajduje się poza obszarami Natura 2000 i innymi ustanowionymi formami ochrony przyrody. Działka nie znajduje się w zasięgu eksploatacji górniczej
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Działka dla budynku mieszkalnego musi zapewniać m.in. dostęp do drogi publicznej, dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Obowiązek zapewnienia przyłącza energetycznego i wodociągowego oraz przyłącza kanalizacyjnego. Ścieki odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni. Budynki muszą posiadać zbiorcze źródła dostarczania ciepła; preferowane: gaz, energia elektryczna, nisko-siarkowy olej opałowy lub OZE. Sieć elektroenergetyczna, szczególnie SN i NN, powinna być realizowana jako podziemna

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[5])	Przeznaczenie terenu	a) MWU-1 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zabudowa usługowa nieuciążliwa wraz z niezbędną infrastrukturą; teren szczególnie predysponowany do lokalizowania usług użyteczności publicznej. b) KZ-1 drogi publiczne klasy drogi zbiorczej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych 25 m
	Maksymalna intensywność zabudowy	a) MWU-1: 5,00 b) KZ-1: nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	a) MWU-1: nie określono b) KZ-1: nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	a) MWU-1: 85% b) KZ-1: nie określono
	Maksymalna wysokość zabudowy	a) MWU-1: 35 m, b) KZ-1: nie określono
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	a) MWU-1: 15% b) KZ-1: 5% powierzchni terenu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	a) MWU-1: mieszkalnictwo wielorodzinne – min. 1 miejsce/1 lokal; usługi – min. 3 miejsca/100 m² PU lub 35 miejsc/100 zatrudnionych b) KZ-1: nie określono
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

[5] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	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[6], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	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	Budowy drogi rowerowej na ul. 1 Maja i ul. Pawła Stalmacha, na odcinku od skrzyżowania ul. 1 Maja do skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego w ramach zadania „Przebudowa infrastruktury drogowej w Powiecie Kędzierzyńsko-Kozielskim” – (Uchwala z dnia 29 stycznia 2026r.)

[6] 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 linii kolejowej	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej: Decyzja Wojewody Opolskiego z dnia 17 listopada 2025 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dla inwestycji pn. „Prace na linii kolejowej E59, odcinek Kędzierzyn-Koźle – Chałupki – linia kolejowa nr 151 od km 1,382 do km 14,665", obejmującej przebudowę układu torowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. (https://www.gov.pl/web/uw-opolski/obwieszczenie-wojewody-opolskiego-o-wydaniu-decyzji-o-ustaleniu-lokalizacji-linii-kolejowej-dla-inwestycji-polegajacej-na-przebudowie-ukladu-torowego-wraz-z-infrastruktura-towarzyszaca-pn-prace-na-linii-kolejowej-e59-odcinek-kedzierzyn-kozle--chalupki--linia-kolejowa-nr-151-od-km--1382-do-km-14665-ini747412025wp)
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak *	~~Nie *~~

Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak *	~~Nie *~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	T~~ak~~ *	Nie *
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja numer 1/92/2026 znak BA.6740.1.92.2026z dnia 20-07-2026 wydana w Kędzierzynie Koźlu przez Starostę Kędzierzyńsko - Kozielskiego zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno- budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę obejmujące: budowę zespołu mieszkalno-usługowego obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z łącznikiem oraz rozbudowę i przebudowę budynku usługowego ze zmianą sposobu użytkowania piętra na lokale mieszkalne, a także niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym: wewnętrzną instalację gazu i mur oporowy	
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 2026 r. poz. 524, 605, 646), 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	Rozpoczęcie robót budowlanych - **Wrzesień 2026 roku** Planowany termin zakończenia - **Wrzesień 2028 roku**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 50 % Środki powiernicze - 50 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
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%

[7] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Wypłata środków zgromadzonych na otwartym indywidualnym rachunku powierniczym klienta odbywa się wyłącznie po wykonaniu etapu realizacji zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, zatwierdzonego przez bank zapewniający bezpieczeństwo środków nabywcy, po uprzedniej kontroli na budowie.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, Oddział w Opolu, ul. Światowida 2, 45-325 Opole
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**HARMONOGRAM PRAC PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO:** **Etap 1 - 15 % ceny ostatecznej brutto, płatna po**: Nabyciu działki, opracowaniu projektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę, opracowaniu dokumentacji projektowo-wykonawczej, organizacji placu budowy, wyburzeniu na działce, wykonaniu wykopów fundamentowych, wykonaniu płyty fundamentowej **- STYCZEŃ 2027** **Etap 2 – 10% ceny ostatecznej brutto, płatne po wykonaniu:** ścian garażu i stropu nad garażem, ścian parteru, stropu nad parterem, ścian pierwszego piętra, stropu nad pierwszym piętrem - **MARZEC 2027R.** **Etap 3 – 25% ceny ostatecznej brutto, płatne po wykonaniu:** Ścian drugiego piętra, stropu nad drugim piętrem, ścian trzeciego piętra, stropu nad trzecim piętrem (stropodach) **- MAJ 2027R.** **Etap 4 - 25 % ceny ostatecznej brutto, płatna po wykonaniu:** Ścian działowych, pionów kominowych, montażu stolarki okiennej, instalacji wewnętrznych elektrycznych bez zakończeń (okablowanie): parteru, pierwszego piętra, drugiego piętra, trzeciego piętra (bez klatki schodowej), instalacji elektrycznych i sanitarnych w garażu (okablowanie/orurowanie), pokrycia dachu - **PAŹDZIERNIK 2027R.** **Etap 5 - 25 % ceny ostatecznej brutto, płatna po wykonaniu:** Tynków wewnętrzne, instalacji wewnętrznych elektrycznych klatki schodowej, zjazdu do garażu (rampa/pochylnia zjazdowa na kondygnację podziemną garażową od strony szczytowej budynku), podejścia wraz z wykonaniem elewacji, posadzki cementowej, posadzki garażu, montaż dźwigu osobowego (winda), wykończeniu balkonów, drzwi wewnętrznych, wykończenie części wspólnych (np. płytki, malowanie), wykonaniu utwardzeń, wykonanie instalacji wod.-kan. wykonanie zagospodarowania terenu, wykonanie instalacji i wykończenia budynku, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. **- WRZESIEŃ 2028R.**
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja nie jest dopuszczalna. Wzrost ceny jest możliwy w razie wzrostu stawki podatku VAT, z zastrzeżeniem prawa odstąpienia, zgodnie z umową deweloperską. Zmiany powierzchni lokalu po jego wybudowaniu, z zastrzeżeniem prawa odstąpienia, jeśli powierzchnia zmieni się o więcej niż 1,5% – na warunkach opisanych w Umowie Deweloperskiej.
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	

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

*Niepotrzebne skreślić

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	Zgodnie z par. 43 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjny oraz zgodnie z zapisami w umowie deweloperskiej.

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 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;

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 Informacj 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;

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, Oddział w Opolu, ul. Światowida 2, 45-325 Opole** [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2026 r. poz. 620 i 644).
Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec . **Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, Oddział w OPolu, ul. Światowida 2, 45-325 Opole** [nazwa banku lub kasy prowadzących 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 lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym, Dziennik Ustaw – 43 – Poz. 695
– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
– wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
– **Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, Oddział w OPolu, ul. Światowida 2, 45-325 Opole** [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: NIE DOTYCZY

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

III. 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego ~~albo domu jednorodzinnego~~	**……. zł** (słownie: złote 00/100)	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego ~~albo domu jednorodzinnego~~	..m^2	
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego w oparciu o Art. 5a Ustawy Deweloperskiej	.. zł	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do dnia 31.09.2028 r.	
	Liczba kondygnacji	4 naziemni 1 podziemna

Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna. Płyta fundamentowa żelbetowa. Ściany murowane i/lub żelbetowe, ścianki z elementów drobnowymiarowych. Strop monolityczny/prefabrykowany, żelbetowy. Dach płaski. Szyb windowy żelbetowy i klatka schodowa żelbetowa/murowana. Ocieplenie fundamentów styropianem/styrodurem. Ocieplenie ścian styropianem/styrodurem/wełna mineralną gr. 20 cm. Ocieplenie stropu garażu i ścian klatek schodowych wełną mineralną. Izolacje przeciwwilgociowe grubowarstwowe. Izolacje cieplne i akustyczne, poziome, styropianowe. Tynk elewacyjny systemowy z elementami dekoracyjnymi wykonanymi z płytki elewacyjne i/lub łupka elewacyjnego i/lub lamel/płyt kompozytowych i/lub tynk w kolorze. Klatka schodowa i korytarz, tynk gipsowy lub cementowy, pomalowany. Winda. Schody i posadzki korytarza wyłożone płytkami ceramicznymi i/lub kamień z balustradą ze stali nierdzewnej/lub ze stali pomalowanej. Wykończenie balkonów- prefabrykowane płyty balkonowe zatarte na gładko/ lub płytki ceramiczne jako taras wentylowany. Balustrady stalowe/aluminiowe malowane z wypełnieniem z elementów stalowych/blaszanych.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Drzwi wejściowe do budynku stalowe lakierowane lub aluminiowe. Okna z PCV wysokojakościowe. Rolety zewnętrzne elektryczne. Chodniki z kostki betonowej, droga osiedlowa i miejsca postojowe ażurowe i/lub kostka betonowa. Teren inwestycji ozdobiony trawą/ korą/ kamieniami, częściowo obsadzony drzewami i krzewami z elementami małej architektury. W garażu podziemnym wielostanowiskowym, przez miejsca postojowe oraz pomieszczenie gospodarcze może przechodzić przyłącze instalacji w tym m. in. wentylacji, kanalizacji, media i inne
	Liczba lokali w budynku	Mieszkalne 25 Usługowe 2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca postojowe zewnętrzne **20 w tym 2** dla osób niepełnosprawnych Miejsca garażowe **17**

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td>Dostępne media w budynku</td><td>• instalacja elektryczna,
• instalacja grzewcza - gazowa (wspólny kocioł) przyłącze ciepłownicze sieciowe
• woda,
• kanalizacja sanitarna,
• kanalizacja deszczowa,
• telewizja cyfrowa,
• internet,
• instalacja domofonowa
• wentylacja grawitacyjna</td></tr>
<tr><td>Dostęp do drogi publicznej</td><td>Do drogi publicznej przy ul. Stalmacha</td></tr>
<tr><td>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych</td><td colspan="2">Inwestycja Stalmacha16, lokal mieszkalny nr … (oznaczenie projektowe), znajdujący się na … kondygnacji, czyli … piętro, po stronie:

Powierzchnia lokalu mieszkalnego: … m² (słownie: … metry kwadratowe, …/100 metra kwadratowego)

a) salon/kuchnia o pow. – m²,
b) przedpokój o pow. – m²,
c) pokój o pow. – m²,
d) wc o pow.- m²,
e) łazienka o pow. – m²,
f) pom. Gospodarcze – m²,
g) sypialnia - m²

Standard prac wykończeniowych mieszkań, do których wykonania zobowiązuje się deweloper:
Ścianki działowe z bloczków. Posadzki cementowe z izolacją akustyczną i przeciwwilgociową, przygotowane pod panele lub płytki ceramiczne.
Tynki wewnętrzne gipsowe zatarte na gładko (za wyjątkiem łazienek).
Sufity nietynkowane.
W łazienkach: tynki cementowo-wapienne zatarte na ostro (przygotowane pod płytki na całej wysokości).
Wentylacja grawitacyjna w lokalach mieszkalnych i grawitacyjna/mechaniczna w garażu podziemnym.</td></tr>
<tr><td>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</td><td colspan="2">Drzwi wejściowe antywłamaniowe z wymaganą izolacją akustyczną i termiczną, z wizjerem. Wyposażenie mieszkania w rolety zewnętrzne – obsługa elektryczna, licznik/liczniki wody, energii elektrycznej, licznik energii cieplnej, pozwalające na indywidualne rozliczenie energii cieplnej ogrzewania i podgrzania wody.

Parapety wewnętrzne kamienne / konglomerat lub PCV. Okna z PCV.

Instalacja elektryczna i teletechniczna zakończona przełącznikami, gniazdami, w tym internetowym, telewizyjnym, słuchawką domofonową.

W mieszkaniu skrzynka telekomunikacyjna. Instalacje wew. wody i c.o. pod posadzkowe z rur giętkich typu alu-pex, zakończona korkami (do prób szczelności). Instalacje sanitarne poprowadzone natynkowo. Gniazdo</td></tr>
</table>

	elektryczne w łazience pod grzejnik elektryczny „drabinkowy” (brak grzejnika). Ogrzewanie podłogowe we wszystkich lokalach
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

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)