Zielona Sadyba

REGULAMIN WPROWADZENIA ZMIAN LOKATORSKICH

1. Wniosek o wprowadzenie zmian lokatorskich (dalej jako: „Wniosek") może złożyć osoba (dalej jako: „Nabywca"), która zawarła ze spółką pod firmą: Zakład Techniczno-Budowlany Polbau Sp. z o.o. (dalej jako: „Deweloper") umowę deweloperską lub przedwstępną.
2. Nabywca składa wniosek obejmujący preferowane zmiany lokatorskie pocztą tradycyjną lub osobiście w biurze sprzedaży lub drogą mailową na adres: **biuro@zielonasadyba.pl.** W przypadku komunikacji za pośrednictwem e-mail jako dzień doręczenia przyjmuje się dzień wysłania wiadomości e-mail na wskazany wyżej adres e-mail.
3. Nabywca ma prawo zaproponować, na zasadach określonych w Regulaminie, zmiany następujących elementów Lokalu Mieszkalnego:
   a) miejsca położenia ścian działowych wewnątrz Lokalu Mieszkalnego,
   b) zmiana podzielników ogrzewania na poszczególne pomieszczenia,
   c) lokalizacji otworów drzwiowych wewnątrzlokalowych,
   d) lokalizacji wypustów oświetleniowych górnych, wyłączników i gniazd elektrycznych,
   e) lokalizacji gniazd TV, Internet, telefon,
   f) lokalizacji podejść elektrycznych i sanitarnych w kuchni/aneksie kuchennym (podłączenie kuchni, lodówki, zlewozmywaka, okapu),
   g) lokalizacji grzejnika (dotyczy łazienek),
   h) lokalizacji podejść sanitarnych w łazience (wanna, kabina prysznicowa, umywalka, pralka, wc).
4. Formułując propozycje Zmian Lokatorskich Nabywca zobowiązany jest uwzględnić, że:
   a) nie jest możliwe wprowadzenie Zmian Lokatorskich, które stanowiłyby istotne odstąpienie od projektu budowlanego i wymagałyby w konsekwencji uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego;
   b) nie jest możliwe usunięcie wszystkich ścianek działowych w Lokalu Mieszkalnym;
   c) nie jest możliwa zmiana funkcji pomieszczeń (kuchnia, łazienka, wc);
   d) nie jest możliwa zabudowa tarasów, balkonów, ani też zmiana ich okładziny;
   e) proponowane Zmiany Lokatorskie nie mogą dotyczyć:
      - ścian konstrukcyjnych,
      - ścian wydzielających Lokal Mieszkalny,
      - przesunięć pionów instalacyjnych (wod-kan, c.o. i wentylacyjnych),
      - drzwi wejściowych do Lokalu Mieszkalnego,
      - kolorystyki oraz typu stolarki okiennej,
      - elewacji,
   f) w przypadku zmian w instalacji elektrycznej, Nabywca powinien określić funkcję kontaktów oraz gniazd elektrycznych, tj. określić co mają włączać oraz jakie urządzenia mają być do nich podłączone, przy czym koszt dodatkowych punktów elektrycznych uwzględniony zostanie w wycenie Zmian Lokatorskich,
   g) w łazience, kuchni/aneksie kuchennym Nabywca powinien wskazać rozmieszczenie urządzeń sanitarnych celem rozprowadzenia instalacji; w przypadku braku ich wyraźnego oznaczenia w projekcie przez Nabywcę, odpływy kanalizacyjne i punkty

wodne będą znajdowały się w pionie wod-kan.;

h) Deweloper nie zwróci Nabywcy kosztów materiałów niewbudowanych w Lokalu Mieszkalnym na skutek wprowadzenia Zmian Lokatorskich.

5. Procedura zmian lokatorskich następuje na podstawie prawidłowo wypełnionego Wniosku na formularzu udostępnionym przez Dewelopera.
6. We Wniosku Nabywca wypełnia dane dotyczące zakupionego lokalu oraz wskazuje zakres zmian lokatorskich, które chciałby wprowadzić. Do Wniosku należy dołączyć karty lokalu z zaznaczeniem preferowanych zakresów podlegających zmianom.
7. Oczekiwane przez Nabywcę zmiany budowlane w lokalu mieszkalnym wskazane we wniosku wymagają uzyskania akceptacji Kierownika Budowy i Dewelopera. Deweloper ma prawo odmówić wykonania części lub całości proponowanych zmian lokatorskich bez podania przyczyny.
8. Deweloper przekazuje Nabywcy stanowisko swoje oraz Kierownika budowy, o których mowa powyżej, w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania propozycji zmian od Nabywcy. Brak odpowiedzi w wyżej wymienionym terminie oznacza brak zgody Dewelopera na wprowadzenia zmian oczekiwanych przez Nabywcę.
9. W przypadku, gdy Deweloper zaakceptuje zawnioskowane przez Nabywcę zmiany lokatorskie, zleci przygotowanie wyceny wykonania niniejszych zmian.
10. Po przeprowadzeniu wyceny zmian lokatorskich Deweloper przekaże Nabywcy (za pośrednictwem poczty elektronicznej) ofertę obejmującą wykonanie zmian lokatorskich.
11. Nabywca jest zobowiązany do akceptacji przedstawionej oferty w terminie 5 dni roboczych liczonych od dnia przesłania przez Dewelopera wyceny przeprowadzenia zmian lokatorskich, poprzez przesłanie na adres e-mail oświadczenia o zgodzie Nabywcy na realizację zmian lokatorskich. Brak akceptacji oferty w wyżej określonym terminie jest równoznaczny z odrzuceniem oferty przez Nabywcę.
12. W przypadku akceptacji oferty zostanie zawarty pomiędzy stronami aneks do umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego lub odrębna umowa - zamówienie na zmiany lokatorskie, w zależności od charakteru zmian lokatorskich. Koszty aneksu pokrywa Nabywca.
13. Zmiany lokatorskie są realizowane po akceptacji oferty, zawarciu umowy – zamówienia na zmiany lokatorskie lub aneksu do umowy deweloperskiej oraz opłaceniu kosztów ich realizacji, wynikających z przedłożonej oferty. W przypadku braku płatności w ustalonym w umowie terminie, Deweloper uprawniony jest do wstrzymania realizacji prac i wydania lokalu Nabywcy w stanie nie uwzględniającym zmian. Za termin płatności uznaje się dzień zaksięgowania środków pieniężnych na rachunku bankowym Dewelopera.
14. W przypadku opóźnienia wpłaty za zmiany lokatorskie, ze względu na stale zmieniające się zaawansowanie budowy wpływające na możliwość realizacji zmian lokatorskich, koszt ich wykonania może ulec zmianie.
15. O ile strony nie postanowią inaczej, termin wykonania zmian lokatorskich przez Dewelopera jest tożsamy z terminem odbioru przez Nabywcę lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej.

Opole, 8.10.2026 r.