# Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

30.11.2023

# PROSPEKT INFORMACYJNY

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

*Dotyczący Zadania Inwestycyjnego pod nazwą*

*„ Osiedle Południowa”*

# DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DANE DEWELOPERA** | | |
| Deweloper | **STOLMAR K.SUCHODOLSKI SPÓŁKA KOMANDYTOWA KRS: 0000955590** | |
| Adres | **21-400 Łuków, Świdry 2E** | |
| Numer NIP i REGON | **NIP: 825 219 56 45** | **REGON: 521270940** |
| Numer telefonu | **+48 502 050 070** | |
| Adres poczty elektronicznej | [**biuro@mieszkaniastolmar.pl**](mailto:biuro@mieszkaniastolmar.pl) | |
| Numer faksu | **brak** | |
| Adres strony internetowej dewe- lopera | [**www.mieszkaniastolmar.pl**](http://www.mieszkaniastolmar.pl/) | |

1. **DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | **BRAK** |
| Data rozpoczęcia | **BRAK** |
| Data wydania decyzji  o pozwoleniu na użytkowanie | **BRAK** |
| **PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | **BRAK** |
| Data rozpoczęcia | **BRAK** |
| Data wydania decyzji  o pozwoleniu na użytkowanie | **BRAK** |

|  |  |
| --- | --- |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | **NIE** |

# INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU** | | |
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego1) | **12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych**  **UL. POŁUDNIOWA, 05-300 STOJADŁA**  **działki nr: 625, 626, 627, 628** | |
| Numer księgi wieczystej | **SI1M/00132339/4** | |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski  o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | **BRAK HIPOTEKI** | |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja  o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości2) | **NIE DOTYCZY** | |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych  w sąsiedztwie inwestycji  i wpływających na warunki życia3) | Nieopodal inwestycji znajduje się infrastruktura kolejowa. | |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy | Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji  Uchwała Nr XXXVII/195/2010 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 sierpnia 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Stojadła w Gminie Mińsk Mazowiecki.  Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 171 z 2010-10-01, poz. 4302 |
| Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego |
| Miejscowy plan odbudowy |
| Inne4) |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | MN/U  **Tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej** |
| Maksymalna intensywność zabudowy | Maksymalna intensywność: 60% |
| Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | **BRAK DANYCH** |

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.

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 chro- nionego 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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Maksymalna powierzchnia zabudowy | **60%** |
| Maksymalna wysokość zabudowy | **9M** |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | **20%** |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | **2 m.p./ dom lub segment** |
| Warunki ochrony środowiska  i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia: 1. nakaz przestrzegania zasad zagospodarowania określonych w przepisach szczególnych, terenów położonych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenach położonych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakaz zabudowy obiektów zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz.U. 2004 nr 257 poz. 2573 2. na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej wprowadza się zakaz lokalizacji  inwestycji mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu, chyba że ewentualna uciążliwość dla środowiska nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji obiektu, 3. obiekty budowlane winny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem obiektu w szczególności w zakresie: zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną , odpowiednio do potrzeb w energię cieplną i paliwa , usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów przy założeniu spełnienia wymogów ochrony środowiska i utrzymania w należytym stanie technicznym i estetycznym. 4. nakaz zamknięcia uciążliwości akustycznej obiektów zlokalizowanych na terenach przemysłowo-składowych do granic terenu, zaś na pozostałych obszarach w granicach terenu, do którego jednostka organizacyjna ma tytuł prawny, 5. realizacja obiektów produkcyjnych i działalności gospodarczej powodującej wprowadzenie do powietrza zanieczyszczeń uwarunkowana jest zgodą właściwych organów na podstawie przepisów szczególnych, 6. lokalizacja zbiorników paliw, zbiorników na nieczystości ciekłe o poj. powyżej 50m3 , materiałów ropopochodnych powinna być każdorazowo uzgadniana z właściwym terenowo inspektorem sanitarnym zgodnie z przepisami szczególnymi 7. nakaz zachowania istniejących lasów oraz skupisk zieleni wysokiej, 8. nakaz zachowania zadrzewień przywodnych, 9. zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem przypadków wycinki wynikającej z konieczności realizacji inwestycji celu publicznego, realizacji ustaleń planu, przypadków bezpośredniego zagrożenia lub wynikających z konieczności poszerzenia dróg. Dopuszcza się wycinkę drzew po uzyskaniu decyzji administracyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi. 10. zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub gruntu, 11. na terenach zmeliorowanych zabudowa i zagospodarowanie nierolnicze powinno być poprzedzone przebudową sieci drenarskich,  zgodnie z wymogami zarządzającego tą siecią. 12. nakazuje się właścicielom działek ochronę istniejących rowów melioracyjnych. Dopuszcza się poprowadzenie w/w rowów pod ziemią w postaci drenów – na odcinkach do których ich obecność utrudnia prawidłowe zagospodarowanie działek budowlanych. Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym terenowo zarządcą melioracji wodnych |
| 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 szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | **Szerokość dróg wewnętrznych- min. 5m** |
| Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Wyciąg z MPZT- załącznik do prospektu |
| 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 inwestycyjnym5) | Przeznaczenie terenu | **MN/U**  **Tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej** |
| Maksymalna intensywność zabudowy | Maksymalna intensywność: 60%  Brak podanej wartości minimalnej |
| Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | BRAK DANYCH |
| Maksymalna powierzchnia zabudowy | **60%** |
| Maksymalna wysokość zabudowy | **9m** |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | **20%** |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | **2 m.p./dom lub segment** |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji  o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | **NIE DOTYCZY**  Funkcja zabudowy  i zagospodarowania terenu | **NIE DOTYCZY**  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 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 inwestycyjnym6), zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | **BRAK** |
| decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | **NIE DOTYCZY** |
| decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | **NIE DOTYCZY** |

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, cmentarze.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania | **NIE DOTYCZY** |
| 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 lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | **NIE DOTYCZY** |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | **NIE DOTYCZY** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU** | | |
| Czy jest pozwolenie na budowę | tak\* | ~~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** nr 845/2022 znak AB.6740.11.281.2021 z dnia 27.09.2022 r. wydana z upoważnienia Starosty Mińskiego | |
| 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 2021 r. poz. 2351, 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 | Rozpoczęcie: 16.05.2023  Zakończenie: 31.12.2025 | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | **12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych** |
| Rozmieszczenie budynków  na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | **Budynki w zabudowie szeregowej połączone ze sobą** |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Powierzchnie i kubatury budynku podawane w projekcie budowlanym oraz sposób ich pomiaru i zasady obliczania są określone w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2022-07 *„Właściwości użytkowe w budownictwie- Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”*. | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne | **ŚRODKI WŁASNE** |
| W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się  w przypadku kredytu) | **NIE DOTYCZY** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunek po- wierniczy\* | ~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek po-~~ ~~wierniczy\*~~ |
| Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7) | 0,45% |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju  zabezpieczenia środków nabywcy | Umowa otwartego rachunku powierniczego zawarta dnia…. Roku pomiędzy Deweloperem, a Bankiem………. . | |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | Bank Spółdzielczy w Trzebieszowie z siedzibą w Trzebieszowie Drugim, KRS 0000065761 | |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | **1. Etap nr 1 – 25 % do dnia 15.01.2024r.**  zakup gruntu,  przygotowanie projektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę,  wytyczenie budynków **10,11,12,13,**  **14,15,16,17,18,19,20,21.** | |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **2. Etap nr 2- 25% do dnia 31.10.2024**  **(dla budynków 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21)**  ułożenie podkładu betonowego  wykonanie fundamentów i izolacji budynków  wykonanie ścian i stropu nad kondygnacją **I** i ścian **II** kondygnacji  **3. Etap nr 3 – 25 % do dnia 30.06.2025r.**  **(dla budynków 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21)**  wy konanie dachu  wykonanie stolarki okiennej w budynkach  wykonanie instalacji elektrycznej, wod-kan,c.o. i wentylacji  wykonanie tynków wewnętrznych,posadzki  wykonanie ocieplenia ścian budynków bez wyprawy akrylowej  **4. Etap nr 4- 15% do dnia 31.08.2025 r.**  **(dla budynków 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)**  Wykonanie zewnętrznej instalacji wod-kan,  montaż bramy garażowej,  montaż drzwi wejściowych,  montaż urządzeń grzewczych,  wykonanie wyprawy akrylowej ścian budynku  **5. Etap nr 5- 10% do dnia 31.12.2025 r.**  **(dla budynków 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)**  wykonanie prac brukarskich,  uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.  wykonanie ogrodzenia, prace porządkowe,  Wykonanie zewnętrznej instalacji elektrycznej |

|  |  |
| --- | --- |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | Cena podlega waloryzacji w przypadku zmiany stawki podatku VAT. |

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 dewelo- perskiej 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 | Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:   1. **jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub w art. 36 Ustawy;** 2. **jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;** 3. **jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 i art.**   **22 Ustawy, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;**   1. **jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej;** 2. **jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;**   W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia   1. **w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa o którym mowa w art. 1 Ustawy, w terminie określonym w niniejszej umowie;**   przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, której wysokość będzie równa wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od Ceny, od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie na Nabywcę prawa o którym mowa w art. 1 Ustawy, do dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej bądź przeniesienia na Nabywcę prawa o którym mowa w art. 1 Ustawy   1. **w przypadku gdy Deweloper nie zawsze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;**   Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy   1. **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 Ustawy;**   Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia  **w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy   1. **w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;** 2. **w przypadku stwierdzenie przez rzeczoznawcę wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;** 3. **jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe;** 4. **w przypadku gdy:**   podwyższenia Ceny w związku ze zwiększeniem ostatecznej powierzchni użytkowej Lokalu o więcej niż 2% - w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o zmianie Ceny.    **14) w przypadku zmiany ceny na skutek zmiany stawki podatku VAT.** W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług skutkującej podwyższeniem Ceny Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o zmianie Ceny.  Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia wynikającego z niniejszej umowy i jest ono złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi  Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie deweloperskiej, 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 Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się  Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej |
| **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 zobowiąza- niu 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 użyt- kowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieru- chomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzysta- nia 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 nabyw- cę 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. |
| 1. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umo- wy 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 ak- tualnym 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:       1. prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostat- niego roku,       2. realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;    5. projektem budowlanym; |

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w… [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzą- cym 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 restruktury- zacji (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 [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 gra- nicach 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, syste- mie 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 podlegają- cych 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,
* ………… [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: …………

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://[www.bfg.pl/.](http://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 przepi- sy 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 |  | |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego |  | |
| Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego |  | |
| Termin, do którego nastąpi  przeniesienie prawa własności nie- ruchomości 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 | **31.05.2026** | |
| 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 | Liczba kondygnacji | **2** |
| Technologia wykonania | Tradycyjna, murowana z pustaków H+H gr. 24 cm, usztywniona i wzmocniona  lokalnie rdzeniami żelbetowymi |
| Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i tere- nie wokół niego, stanowiącym  część wspólną nieruchomości | jak w załączniku nr 1 (standard wykonania budynku mieszkalnego jednorodzinnego  w zabudowie szeregowej) |
| Liczba lokali w budynku | **2** |
| Liczba miejsc garażowych i posto- jowych | 1 miejsce garażowe dla 1 lokalu mieszkalnego |
| Dostępne media w budynku | Instalacja elektryczna, woda, prąd, kanalizacja, wentylacja,  c.o powietrzna pompa ciepła. |
| Dostęp do drogi publicznej | Droga wewnętrzna stanowiąca część nieruchomości wspólnej zapewniająca dostęp do drogi  publicznej - ul. Południowej |

|  |  |
| --- | --- |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | **NIE DOTYCZY** |

|  |  |
| --- | --- |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac  wykończeniowych,do których wykonania zobowiązujesię deweloper | Standard wykonania i wykończenia budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej zgodny z zał. nr 1.  Powierzchnia i układ pomieszczeń budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej zgodny z zał. nr 2 (rzuty parteru i piętra) |
| Data wydania  zaświadczeniao samodzielności lokalu mieszkalnego |  |
| Data ustanowienia odrębnej  własności lokalu mieszkalnego | **NIE DOTYCZY** |
| Informacje o lokalu użytkowymnabywanym równocześnie  z lokalem mieszkalnym albo domemjednorodzinnym | **NIE DOTYCZY** |
| Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokaluużytkowego | **NIE DOTYCZY** |
| Termin, do którego nastąpi przenie-sienie prawa własności  lokalu użytkowego albo ułamkowej częściwłasności 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 Gwarancyj- nym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarun- kowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).