# Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

 Data utworzenia 04.04.2025r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

Budynki mieszkalne jednorodzinne nr: **67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92** w zabudowie bliźniaczej stanowiących **etap III inwestycji** polegającej na budowie 96 domków mieszkalnych jednorodzinnych, na działkach nr ew. **344/92, 344/93, 344/94, 344/102, 344/103, 344/104, 344/105, 344/106, 344/107, 344/108** w miejscowości Jastków (obręb ewidencyjny 4-Jastków) gm. Jastków, wraz z instalacjami zewnętrznymi : energetyczną, gazową, kanalizacji sanitarnej do studzienek na działkach 344/92, 344/93, 344/94, 344/102, 344/103, 344/104, 344/105, 344/106, 344/107 oraz z przyłączami wodociągowym na działkach nr ew. 344/91, 344/92, 344/93, 344/94, 344/102, 344/103, 344/104, 344/105, 344/106, 344/107, 344/133, 344/134 (decyzje nie zostały zaskarżone do sądu administracyjnego). **Budynki mieszkalne jednorodzinne 79,80,81,82,87,88,89,90,91,92 w zabudowie bliźniaczej stanowiących III etap inwestycji polegającej na budowie 96 domków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ew. 626/13, 626/14, 626/15, 626/16, 627/5, 627/6. 627/7, 627/8, 627/9, 627/10 w miejscowości Jastków (obręb ewidencyjny 4-Jastków) gm. Jastków, wraz z instalacjami zewnętrznymi : energetyczną, gazową, kanalizacji sanitarnej do studzienek na działkach 626/13, 626/14, 626/15, 626/16, 627/5, 627/6. 627/7, 627/8, 627/9, 627/10 oraz z przyłączami wodociągowym na działkach nr ew. 626/13, 626/14, 626/15, 626/16, 627/5, 627/6. 627/7, 627/8, 627/9, 627/10, 344/133, 344/134**

**W ramach przedsięwzięcia deweloperskiego z III etapu inwestycji zostaje wydzielonych jako zadanie inwestycyjne 10 budynków w zabudowie bliźniaczej o numerach 79, 80, 81, 82, 87, 88, 89, 90, 91, 92 pod założenie otwartego rachunku powierniczego w Spółdzielczym Powiatowym Banku z siedzibą w Piaskach.**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

# DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

|  |
| --- |
| **DANE DEWELOPERA** |
| Deweloper | **FS NIERUCHOMOŚCI Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie**wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lu- blinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000289537 |
| Adres | 20-447 Lublin, ulica Diamentowa 2 |
| Numer NIP i REGON | NIP 7120150378 | REGON 000036854 |
| Numer telefonu | +48 695 402 101, +48 81 740 51 30 |
| Adres poczty elektronicznej | info@fsnieruchomosci.pl |
| Numer faksu | +48 81 740 51 30 |
| Adres strony internetowej dewe- lopera | [www.Willowy-Jastkow.pl](http://www.willowy-jastkow.pl/); [http://fsnieruchomosci.pl](http://fsnieruchomosci.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)**Budowa domów jednorodzinnych w Młochowie (aleja Kasztanowa) |
| Adres | Ul. Aleja Kasztanowa, 05-831 Młochów |
| Data rozpoczęcia | 31.01.2008 |
| Data wydania decyzjio pozwoleniu na użytkowanie | 22.07.2011 |

|  |
| --- |
| Budowa budynków mieszkalnych Jastków gm. Jastków „Willowy Jastków” III Etap |
| Adres | Jastków gm. Jastków |
| Data rozpoczęcia | 17.10.2018 |
| Data wydania decyzjio pozwoleniu na użytkowanie | 20.12.2020 |

|  |
| --- |
| Budowa budynków mieszkalnych Jastków gm. Jastków „Willowy Jastków” IIA Etap |
| Adres | Jastków gm. Jastków |
| Data rozpoczęcia | 20.01.2020 |
| Data wydania decyzjio pozwoleniu na użytkowanie | 24.05.2021 |

|  |
| --- |
| Budowa budynków mieszkalnych Jastków gm. Jastków „Willowy Jastków” IIB Etap |
| Adres | Jastków gm. Jastków |
| Data rozpoczęcia | 25.06.2021 |
| Data wydania decyzjio pozwoleniu na użytkowanie | 20.12.2022 |

|  |
| --- |
| **PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**Budowa zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej ul. Beskidzka 51 Lublin |
| Adres | Ul. Beskidzka 51, Lublin |
| Data rozpoczęcia | 11.05.2004 |
| Data wydania decyzjio pozwoleniu na użytkowanie | 05.05.2005 |
| **PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**Budowa budynków mieszkalnych Jastków gm. Jastków „Willowy Jastków” IIIA Etap |
| Adres | Jastków gm. Jastków |
| Data rozpoczęcia | 12.03.2022 |
| Data wydania decyzjio pozwoleniu na użytkowanie | 17.02.2025 |

|  |  |
| --- | --- |
| 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) | **626/13, 626/14, 626/15, 626/16, 627/5, 627/6. 627/7, 627/8, 627/9, 627/10 OBRĘB EWID.: 060907\_2.0004 JASTKÓW** |
| Numer księgi wieczystej | **LU1I/00174081/9;** |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioskio wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | BRAK |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacjao powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości2) | Nie dotyczy |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonychw sąsiedztwie inwestycjii wpływających na warunki życia3) | Brak |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmi- ny | <https://www.jastkow.pl/f/22579/619/studium2015.pdf><https://www.jastkow.pl/f/22579/626/tekstplanu.pdf> |
| Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego |
| Miejscowy plan rewitalizacji |
| Miejscowy plan odbudowy |
| Inne4) |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | MN |
| Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy | Minimalna 10%Maksymalna 40% |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 9,0 m |
| Minimalny udział procentowy po- wierzchni biologicznie czynnej | Brak |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowaniaprzestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 mod granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym5) | Przeznaczenie terenu | MN |
| Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy | Minimalna 10%Maksymalna 40% |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 9,0 m |
| Minimalny udział procentowy po- wierzchni biologicznie czynnej | Brak |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | Brak |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciemdeweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym6), zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowa- nia przestrzennego | Nie dotyczy |
| studium uwarunkowań i kierunków zagos- podarowania przestrzennego gminy | Nie dotyczy |
| decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | Nie dotyczy |
| decyzjach o środowiskowych uwarun- kowaniach | Nie dotyczy |
| uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania | Nie dotyczy |
| miejscowych planach odbudowy | Nie dotyczy |
| mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | Nie dotyczy |
|  |  |  |

|  |
| --- |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU** |
| Czy jest pozwolenie na budowę | tak[[1]](#footnote-1)\* | ~~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 72/20 wydana przez Starostę Lubelskiego z dnia 15.01.2020 r.znak: AB.6740.2618.2019.MK6 2463/19 (bud. 91, bud. 92)-Decyzja nr 73/20 wydana przez Starostę Lubelskiego z dnia 15.01.2020 r.znak: AB.6740.2617.2019.MK6 2472/19 (bud. 89, bud. 90)-Decyzja nr 74/20 wydana przez Starostę Lubelskiego z dnia 15.01.2020 r.znak: AB.6740.2616.2019.MK6 2471/19 (bud. 87, bud. 88)-Decyzja nr 77/20 wydana przez Starostę Lubelskiego z dnia 15.01.2020 r.znak: AB.6740.2613.2019.MK6 2467/19 (bud. 81, bud. 82)-Decyzja nr 78/20 wydana przez Starostę Lubelskiego z dnia 15.01.2020 r.znak: AB.6740.2612.2019.MK6 2465/19 (bud. 79, bud. 80) |

|  |  |
| --- | --- |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | Rozpoczęcie : 16.03.2022 r. Zakończenie: 31.10.2025 r. |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | III etap 10 budynków w zabudowie bliźniaczej |
| Rozmieszczenie budynków na nieru- chomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Budynki o zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej, odstęp minimalny 4m |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz.U. 2020 poz. 1609, zgodnie z normą PN-ISO 9836: 1997 przy użyciu dalmierza laserowego przez osobę posiadająca stosowne uprawnienia. |
| Zamierzony sposóbi procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finanso- wych – kredyt, środki własne, inne | 50 % - środki własne50 % - wpłaty Nabywców |
| W następujących instytucjach finanso- wych (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 rodzajuzabezpieczenia środków nabywcy | Deweloper oświadcza, że Spółdzielczy Bank Powiatowy w Piaskach z siedzibą w Piaskach (dalej „**Spółdzielczy Bank Powiatowy**”) prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) nr …………….. zwany dalej **Rachunkiem lub Otwartym Mieszkaniowym Rachunkiem Powierniczym**, którego posiadaczem jest Deweloper.W ramach Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego prowadzony jest rachunek wirtualny Nabywcy (dalej **Rachunek Wirtualny)** służący do dokonywania przez Nabywcę wpłat wynikających z niniejszej Umowy na rzecz Dewelopera oraz wypłat z tego rachunku na rzecz Dewelopera.Spółdzielczy Bank Powiatowy w Piaskach na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.Bank będzie przekazywał na rzecz Dewelopera środki zgromadzone na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w wysokościach i zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego niniejszego aktu (dalej: **Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego**.Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera.Nabywca przyjmuje do wiadomości, że w związku z zawarciem przez Dewelopera ze Spółdzielczym Bankiem Powiatowym z siedzibą w Piaskach Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, administratorem danych osobowych Nabywcy będzie Spółdzielczy Bank Powiatowy z siedzibą w Piaskach dla celów wykonywania Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że Spółdzielczy Bank Powiatowy w Piaskach. otrzymywać będzie jego dane osobowe od Dewelopera, Nabywca ma prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania. Nabywca wyraża zgodę na przekazanie egzemplarza niniejszej Umowy do Spółdzielczego Banku Spółdzielczego w Piaskach.Deweloper zobowiązuje się do wykonania w imieniu Spółdzielczego Banku Powiatowego w Piaskach S.A. wobec każdego z Nabywcy, wskazanego w Umowie Deweloperskiej, obowiązku informacyjnego przewidzianego zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Wykonanie obowiązku nastąpi zgodnie z Informacją administratora danych osobowych stanowiącą załącznik do umowy.Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego w tym Rachunku Wirtualnego Nabywcy obciążają Dewelopera |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.Spółdzielczy Bank Powiatowy w Piaskach z siedzibą w Piaskach, ul. Lubelska 98, 21-050 Piaski |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | **1. 10.2018 r. – 02.2022 r.** Prace koncepcyjne, projektowanie – **10%**   **2.** **03.2022 r. – 31.07.2022 r.**Roboty ziemne(63%), roboty fundamentalne i izolacją(64%), ściany żelbety parteru i poddasza(50%), strop nad parterem(65%) – **13%****3. 08.2022 r. – 31.10.2024 r.**Roboty ziemne(37%), roboty fundamentalne i izolacją(36%), ściany żelbety parteru i poddasza(20%), strop nad parterem(25%), dach(25%), stolarka okienna i drzwiowa (15%)– **14%****4. 11.2024 r. – 30.04.2025r.** Ściany żelbety parteru i poddasza(30%), strop nad parterem(10%), dach(25%), stolarka okienna i drzwiowa (15%), tynk wewnętrzny i zabudowa poddasza(15%), branża sanitarna (15%), branża elektryczna (15%) – **16%****5. 05.2025r. – 31.08.2025 r.** Dach(30%), stolarka okienna i drzwiowa (50%), tynk wewnętrzny i zabudowa poddasza(50%), posadzka wewnętrzna (50%), branża sanitarna (50%), branża elektryczna (50%) elewacja i obróbki(30%), zagospodarowanie terenu(30%), ogrodzenia (30%), – **19%****6. 09.2025r. – 31.10.2025 r.** Dach(20%), stolarka okienna i drzwiowa (35%), tynk wewnętrzny i zabudowa poddasza(35%), posadzka wewnętrzna (50%), branża sanitarna (35%), branża elektryczna (35%) elewacja i obróbki(70%), zagospodarowanie terenu(70%), ogrodzenia (70%), – **18%** **7. 31.12.2025 r.** Oddanie budynków do użytkowania – **10%**Dostarczenie do Spółdzielczego Banku Powiatowego w Piaskach ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zgłoszenia zakończenia budowy w ostatnim etapie danego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z adnotacją lub oświadczeniem nadzoru budowlanego o braku zastrzeżeń do zakończonej inwestycji, w zależności od zapisów w decyzji o pozwoleniu na budowę. |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | Strony postanawiają, że cena Lokalu Nabywców może ulec zmianie w przypadku zmiany zasad opodatkowania lub stawki podatku od towarów i usług. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) powyżej, stawki obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej Umowy, i mającej wpływ na wysokość ceny brutto przed dokonaniem przez Nabywców pełnego rozliczenia. Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej Umowy. Prawo to Nabywcy mogą wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia ich przez Dewelopera o wejściu w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywców na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej Umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.Strony postanawiają, że ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego oraz wielkość udziału Nabywcy w Nieruchomości Wspólnej zostanie ustalona po wybudowaniu budynków, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, przeprowadzonej przez uprawnioną osobę na koszt i zlecenie Dewelopera. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywców z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy, cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez cenę netto 1m2 Lokalu wskazaną w prospekcie informacyjnym powiększoną o należny zgodnie z przepisami podatek VAT. |

|  |
| --- |
| **WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1PKT 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 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 lub jednej z umów, 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 (dalej zwanej w niniejszej rubryce ,,Ustawą’’), w każdym z następujących przypadków:1. jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy;
2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;
3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperska albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
6. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym z tych umów;
7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (dalej ‘’kasa’’) w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;
8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;
9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28

lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.**Terminy i przesłanki do wykonania przez Nabywcę ustawowego prawa do odstąpienia od umowy:**W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.W przypadku, o którym mowa w pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.W przypadku, o którym mowa w pkt 7 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.W przypadku, o którym mowa w pkt 8 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.W przypadku, o którym mowa w pkt 9 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.**Wyjaśnienie do pkt 7 oraz 9 powyżej:** Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy również w przypadku, gdy Deweloper w sytuacjach opisanych w art. 10 ust. 1 lub w art. 12 ust. 1 Ustawy nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inna kasą w obowiązujących Dewelopera następujących terminach:1. 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez bank lub kasę dotychczas prowadzących ten rachunek. Uprawnienie do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej z tej przyczyny przysługuje Nabywcy po dokonaniu przez bank lub kasę dotychczas prowadzące mieszkaniowy rachunek powierniczy zwrot środków zgodnie z art.. 10 ust. 3 Ustawy, w tym także w przypadku, gdy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą nie poinformuje nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o takiej zmianie lub nie przekaże mu oświadczenia nowego banku lub kasy, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy z dn. 20.05.2021 r.
2. 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego Dewelopera. Uprawnienie do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej z tej przyczyny przysługuje Nabywcy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości powyższej informacji, o ile Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą nie poinformuje nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o takiej zmianie lub nie przekaże mu oświadczenia nowego banku lub kasy, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy.

Ponadto na mocy postanowień umowy deweloperskiej Nabywca ma prawo odstąpić od tej umowy w przypadku gdy wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami na etapie odbioru budynku, w którym znajduje się nabywany lokal, pomiar z natury powierzchni użytkowej tego lokalu, ujawni rozbieżność pomiędzy wynikiem ww. pomiaru a powierzchnią projektową przekraczającą 2 (dwa) %. Prawo odstąpienia na tej podstawie może być wykonane przez Nabywcę w terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia podpisania przez niego protokołu odbioru nabywanego lokalu, lecz nie później niż do dnia zawarcia umowy przeniesienia jego własności.Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo od umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, także w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej,W przypadku odstąpienia przez dewelopera, na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. |
| **INNE INFORMACJE** |
| 1. Informacja o:
2. 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 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 zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
3. 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.
4. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:
5. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
6. aktualnym odpisem, wyciągiem zaświadczenia lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
7. 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;
8. sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
9. prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
10. realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
11. projektem budowlanym;
12. decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
13. zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
14. aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
15. dokumentem potwierdzającym:
16. zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienia 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 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 zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
17. 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.
18. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Spółdzielczym Banku Powiatowym** z siedzibą w Piaskach, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. 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 **Spółdzielczego Banku Powiatowego** z siedzibą w Piaskach,- 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,- 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,- **Spółdzielczy Bank Powiatowy** z siedzibą w Piaskach 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/>.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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).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 maja 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 |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | 146,32 m2 |
| Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | …………. zł |
| Termin, do którego nastąpiprzeniesienie 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. 2ustawy z dnia 20 maja 2021 r.o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | 31.12.2025 |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lubjednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lubust. 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 | **Budynek wykonany zostanie w technologii tradycyjnej murowanej.*** Ściany wzmocnione wieńcem żelbetowym, strop nad parterem Teoria 4.0/1. lub gęstożebrowy sprężony Technobeton.
* Więźba drewniana płatwiowo kleszczowa z drewna iglastego.
* Ławy fundamentowe: monolityczne wykonane z betonu klasy C16/20 (B20) , zbrojone stalą 4#12 A-III (34GS) oraz strzemiona #6 .
* Stopy fundamentowe: monolityczne wykonane z betonu klasy C16/20 (B20), zbrojone stalą A-III (34GS).
* Ocieplenie ścian fundamentowych oraz ław zewnętrznych o grubości 12 cm z polistyrenu ekstrudowanego, izolacją przeciwwilgociową bezrozpuszczalnikowa bitumiczna.
* Ściany zewnętrzne: o grubości 24cm, wykonane z bloczków betonu komórkowego lub bloczków keramzytowych na zaprawie cementowo- wapienne lub klejone.
* Ocieplenie ścian zewnętrznych ze styropianu grubości 15 cm.
* Ściany wewnętrzne: o grubości 24 cm, wykonane z bloczków betonu komórkowego lub bloczków keramzytowych.
* Ściany działowe: grubości 12cm, wykonane z bloczków z betonu komórkowego lub bloczków keramzytowych –klejone.

Kominy: dymowe – systemowe np. Schiedel Rondo+Ø20, wentylacyjne – systemowe np. Schiedel pustak wentylacyjny 12x16.- Dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 40° i konstrukcji płatwiowo-kleszczowej, bez instalacji odgromowej, pokrycie –dachówka betonowa na łatach 5/5; płatew –drewniana 14x16 cm; izolacje połaci dachowej:− termiczna – wełna mineralna− przeciwwilgociowa i wiatrowa- folia dachowa zbrojona. **WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE:*** Podłogi i posadzki: jastrychy cementowe, na izolacji termicznej styropianowej.
* Tynki i okładziny ścian: gipsowe.

– Pomieszczenia na stały pobyt ludzi oraz pozostała część ścian tynki gipsowe. **WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE:**− Tynki zewnętrzne: cienkowarstwowe systemowe np. CERESIT, ARSANIT.- Taras: ukształtowanie pod indywidualne wykończenia. Budynek wyposażony jest w instalacje: Elektryczną, Wodociągową, Centralnego ogrzewania, Kanalizacji sanitarnej z przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej, Gazową, Ogrzewania budynku za pomocą kotła na paliwo gazowe.**STOLARKA:**− Okienna: z PCV w klasie A właściwości cieplne =0,9W/m2K - Okna dachowe połaciowe PCV lub drewniane U=1,1W/m2K - Drzwiowa zewnętrzna: drzwi drewniane sosnowe wzmocnione profilem stalowym obłożone dwiema płytami drewnopochodnymi pokrytymi fornirem w kolorze antracytu, stanowi warstwę termoizolacji U=1,3W/m2K**OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA:*** Kategoria zagrożenia ludzi: ZL IV.

Klasa odporności ogniowej: D a) ściany i podciągi (odporność ogniowa min. 30 minut, NRO) b) stropy (min. 30 minut, NRO) c) ścianki działowe, konstrukcja dachu N.R.O |
| Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i tere- nie wokół niego, stanowiącymczęść wspólną nieruchomości | Elementy zewnętrzne:-Chodniki, drogi wewnętrzne, opaska wokół budynku szerokości 60cm – kostka brukowa; -Brama, furtka, pełne ogrodzenie |
| Liczba lokali w budynku | **6 + kuchnia (aneks)**+ (3 Łazienki, garderoba i pomieszczenia techniczne) |
| Liczba miejsc garażowych i posto- jowych | 1+(1 na podjeździe) |
| Dostępne media w budynku | Instalacje wewnętrzne:- instalacja wod –kan, kocioł Vissmann Vitrodens 111-W moc 19kW z zasobnikiem 46l- instalacja c.o i c.wu,- oświetlenia i gniazd wtykowych,- przeciwporażeniowa,- instalacja gazowa |
| Dostęp do drogi publicznej | Dostęp do drogi powiatowej 2212L Jasków-Snopków |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | Powierzchnia budynku (podstawowa, pomocnicza) : 146,32 m2 Powierzchnia działki: ……. m2Pokoje + aneks kuchenny + garaż - wg załącznika nr 1 (Karta Lokalu)Opis standardu prac wykończeniowych mieszkania:Ściany wewnątrzlokalowe – cementowo-wapienne lub gipsowe Posadzki wewnątrzlokalowe – jastrychy cementoweDrzwi lokalowe – antywłamanioweStolarka okienna – PCV lub zamienne (metal, drewno) Biały montaż elektrycznyGrzejniki i ogrzewanie podłogowe - wg projektu |

**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).
1. \* Niepotrzebne skreślić. [↑](#footnote-ref-1)