

PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO POD NAZWĄ:
„APARTAMENTY DOBRAWY”

CZĘŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA:		
Deweloper	APARTAMENTY DOBRAWY Spółka Sławomir Filek Spółka Komandytowa w Bielsku-Białej, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001034507	
Adres	ul. Stefana Starzyńskiego nr 7/13 43-300 Bielsko-Biała	
Numer NIP i REGON	5472237924	525244040
Numer telefonu	690456789	
Adres poczty elektronicznej	biuro@dobrawy44.pl	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	www.dobrawy44.pl	

II. 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	Przeciwko deweloperowi nie prowadzono ani nie prowadzi się takich postępowań

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	43-200 Pszczyna ul. Dobrawy działka nr 1988/54 0001 Pszczyna	
Numer księgi wieczystej	KA1P/00049196/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK OBCIĄŻEŃ	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości)	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Budynki wielorodzinne, sklepy, stacja paliw, sala zabaw dla dzieci, 1 km są: Kościół, Hospicjum, sklepy typu Brico, Rossman itp., 2 stacje paliw 130 m od działki DW 933 310 m od działki są tory 360 m od działki stadion MKS 700 m od działki DK1	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego https://www.pszczyna.pl/ver/images/pliki/gospo-przestrzenna/mpzp.pdf
	Plan ogólny gminy	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania nr Uchwała Nr XXI/216/16 z dnia 7 kwietnia 2016 r. Szczegółowe informacje dotyczące ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostępne na stronach internetowych Urzędu Miasta Pszczyna: https://www.pszczyna.pl/ver/images/pliki/gospo-przestrzenna/mpzp.pdf Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim: przestrzennego, – nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy, – nie wyznaczono obszaru zdegradowanego
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	

		– opisana działka nr 1988/54 znajduje się w obszarze rewitalizacji zgodnie z zaświadczeniem wydanym z upoważnienia Burmistrza Pszczyny z dnia 20.05.202r nr G.6870.00160.2020;
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	tereny zabudowy mieszkaniowo wielorodzinnej i usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	3,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maxymalna 3,0 Minimalna nie określona
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej
	Maksymalna wysokość zabudowy	18 m (mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu konstrukcji przykrycia dachu)
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczą przedmiotowej działki oraz przedmiotowej inwestycji: § 7 7MPZP
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczą przedmiotowej działki oraz przedmiotowej inwestycji: § 12 MPZP
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczą przedmiotowej działki oraz przedmiotowej inwestycji: § 8 MPZP
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczą przedmiotowej działki oraz przedmiotowej inwestycji: § 10 - MPZP,
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	§ 13 MPZP obsługa komunikacyjna inwestycji poprzez bezpośredni dostęp do drogi klasy L
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	§ 14 MPZP
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	Przeznaczenie terenu	Na ww. terenie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego UCHWAŁA NR XXI/216/16 RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Katowice, dnia 14 kwietnia 2016r., poz. 2255 Szczegółowe informacje dotyczące ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

		dostępne na stronach internetowych Urzędu Miasta Pszczyna: https://www.pszczyna.pl/ver/images/pliki/gospo-przestrzenna/mpzp.pdf Okoliczne działki przeznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako obszary zabudowy mieszkaniowo – usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	60%
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maxymalna 3,0- Minimalna nie określona
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60%
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 18m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	15%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1mp na 1 lokal mieszkalny
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
	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[9]), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W obrębie 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim nie planuje się takich inwestycji
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	NIE DOTYCZY
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	NIE DOTYCZY
	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
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	—
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	—
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	—	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja NR 1068/21z dnia 06.09.2021 – Starosta Pszczyński Decyzja NR 868/22 z dnia 13.12.2022– Starosta Pszczyński	

	Decyzja przenosząca na rzecz Apartamenty Dobrawy Sławomir Filek Spółka Komandytowa ww. decyzje: 1068/21 i zamienna 868/22 – z dnia 05.10.2023r.	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), 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	01.09.2023r. 31.03.2025 r.	
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	zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Zatorze z siedzibą w Zatorze
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Bank Spółdzielczy w Zatorze z siedzibą w Zatorze
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Nabywca dokonuje wpłat na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, to jest nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia, przy czym deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego; Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy na rachunku powierniczym, przyporządkowanym przez Bank każdemu z nabywców zgodnie ze wskazaniem numeru rachunku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartym w treści dokumentowanej tym aktem umowy deweloperskiej; Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny	

	lokalu mieszkalnego, przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę przenoszącą na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca; Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, przy czym w trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego, a koszty kontroli ponosi deweloper; Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Zatorze z siedzibą w Zatorze
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I etap – zakup działki, projekt, zagospodarowanie terenu na cele budowy – biuro budowy, przyłącze prądu budowlanego i wody, ogrodzenie terenu budowy, oznakowanie budowy – 15% do dnia 22.09.2023r., II etap – wykop pod budynek, wykonanie zabezpieczenia wykopu, wykonanie palowania pod płytę fundamentową, wykonanie podbudowy pod parking zewnętrzny – 10% do dnia 29.12.2023r., III etap – wykonanie: stanu „zero” – 15% do dnia 29.02.2024r., IV etap – wykonanie konstrukcji budynku do poziomu stropu nad 2 piętrem tj. wykonanie ścian zewnętrznych i wewnętrznych nośnych żelbetowych i murowanych oraz stropów – 10% do dnia 10.05.2024r., V etap – wykonanie konstrukcji budynku do poziomu stropu nad ostatnim piętrem tj. wykonanie ścian zewnętrznych i wewnętrznych nośnych żelbetowych i murowanych oraz stropów – 15% do dnia 12.07.2024r., VI etap – wykonanie: instalacji elektrycznej bez montażu osprzętu w 20 mieszkaniach, instalacji wod.- kan. wewnętrznej bez białego montażu w 20 mieszkaniach, tynków w 6 mieszkaniach, ścianek działowych łazienkowych w 13 mieszkaniach, wylewek w 6 mieszkaniach, ocieplenia budynku wraz z wykonaniem warstwy zbrojącej z siatki na kleju na powierzchni elewacji 780 m², stolarki okiennej w 25 mieszkaniach, pokrycie dachu wraz z izolacją termiczną – 15% do dnia 29.09.2024r., VII etap – wykonanie: instalacji elektrycznej bez montażu osprzętu w 26 mieszkaniach, instalacji wod.- kan., c.o. wewnętrznej bez białego montażu i bez grzejników w 26 mieszkaniach, tynków w 25 mieszkaniach, ścianek działowych łazienkowych w 26 mieszkaniach, wylewek w 26 mieszkaniach, ocieplenia budynku wraz z wykonaniem warstwy wykończeniowej na powierzchni elewacji 1300 m², z wykonaniem warstwy zbrojącej z siatki na kleju na powierzchni elewacji 20 m², stolarki okiennej w 25 mieszkaniach, stolarki okiennej PCV na klatce schodowej – 10% do dnia 13.12.2024r., VIII etap – wykonanie w 100% wszystkich prac, kompletne zagospodarowanie terenu, przyłącza sieci zewnętrznych oraz zakończenie inwestycji, odbiór budynku wraz z pozwoleniem na użytkowanie, przeniesienie prawa własności – 10% do dnia 31.03.2025r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego po dokonanych pomiarze powykonawczym będzie większa o więcej niż 2% w stosunku do powierzchni określonej w umowie deweloperskiej – to w takim

	przypadku deweloper w drodze pisemnego wezwania będzie mógł zwrócić się do nabywcy o dopłatę kwoty różnicy, z tym, że w sytuacji wystąpienia ww. różnicy przekraczającej 2% powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego pomiędzy powierzchnią określoną w umowie deweloperskiej, a powierzchnią lokalu mieszkalnego obliczoną na podstawie pomiaru powykonawczego i konsekwencji przesłaniem przez dewelopera do nabywcy pisemnego wezwania do zapłaty wskazanej wyżej kwoty dopłaty – nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty kwoty dopłaty, natomiast jeżeli w ww. terminie nabywca nie złoży powyższego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, to wówczas będzie zobowiązany do zapłaty różnicy w terminie 14 dni od otrzymania takiego pisemnego wezwania. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego po dokonanych pomiarze powykonawczym będzie mniejsza o więcej niż 2% w stosunku do powierzchni określonej w akcie umowy deweloperskiej – to w takim przypadku deweloper zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić nabywcę o powstałej różnicy, a nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia od dewelopera o powstałej różnicy, z tym, że w sytuacji niewykonania powyższego prawa odstąpienia deweloper zobowiązany będzie zwrócić nabywcy kwotę różnicy – w terminie 14 dni od dnia niewykonania przez nabywcę ww. prawa odstąpienia. W sytuacji, gdy w wyniku dokonanego pomiaru powykonawczego powstanie obowiązek zwrotu przez dewelopera części łącznej ceny brutto na rzecz nabywcy, a nabywca finansował będzie nabycie lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi z kredytu bądź pożyczki bankowej, w związku z którym nabywca zawarł z kredytującym zakup bankiem umowę przelewu wierzytelności wynikającej z umowy deweloperskiej na tenże kredytujący zakup bank, nabywca zobowiązany będzie przedstawić takiemu bankowi zawiadomienie od dewelopera informujące o zaistnieniu ww. obowiązku zwrotu części łącznej ceny sprzedaży na rzecz nabywcy, a następnie przedłożyć deweloperowi oświadczenie kredytującego zakup banku, wskazujące na jaki rachunek bankowy część łącznej ceny brutto winna zostać przez dewelopera zwrócona. Łączna cena brutto lokalu mieszkalnego może również ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT regulowanym przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, przy czym deweloper w terminie 21 dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających obowiązujące stawki podatku VAT powiadomi nabywcę o zmianach, wraz ze wskazaniem zmienionej łącznej ceny brutto lokalu. W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT – łączna cena brutto lokalu mieszkalnego ulegnie zmianie w ten sposób, że nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia otrzymania od dewelopera zawiadomienia o zmianie łącznej ceny brutto lokalu mieszkalnego, nie później niż w terminie oznaczonym jako termin zapłaty ostatniej części łącznej ceny brutto lokalu mieszkalnego.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	I. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian na których włączenie do treści umowy nabywca wyraził zgodę, 3) jeżeli deweloper nie doręczył nabywcy 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 są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tejże umowy, 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i w terminie, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy o ochronie praw nabywcy, 8) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu, 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku poinformowania nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej powyższego lokalu na zasadach określonych w umowie deweloperskiej, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej na zasadach określonych w umowie deweloperskiej, 12) w przypadku, gdy w terminie 2 miesięcy od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, nabywca nie uzyska kredytu bankowego na sfinansowanie nabycia lokalu wraz z prawami z nimi związanymi, po przedstawieniu przez nabywcę deweloperowi 2 pisemnych negatywnych decyzji banków w tym przedmiocie, wydanych z innej przyczyny niż braki formalne wniosku kredytowego, 13) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe, 14) w przypadku gdyby powierzchnia użytkowa ww. lokalu mieszkalnego pomiędzy powierzchnią określoną w umowie deweloperskiej a powierzchnią określoną na podstawie pomiaru powykonawczego byłaby większa o więcej niż 2% i deweloper zwrócił się do nabywcy o dopłatę powstałej różnicy łącznej ceny brutto lokalu mieszkalnego, 15) w przypadku gdyby powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego pomiędzy powierzchnią określoną w umowie deweloperskiej a powierzchnią określoną na podstawie pomiaru powykonawczego byłaby mniejsza o więcej niż 2%, 16) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT), powodującej zmianę łącznej ceny brutto lokalu mieszkalnego w ten sposób, że nabywca będzie zobowiązany do dopłaty różnicy wynikającej z takiej zmiany. II. W przypadkach, o których mowa: 1) w pkt 1)-5) ww. pkt I., nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, 2) w pkt 6) ww. pkt I., przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej – nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy, 3) w pkt 7) ww. pkt I., nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank lub kasę zwrotu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, 4) w pkt 8) ww. pkt I., nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, 5) w pkt 9) ww. pkt I., nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o spełnieniu warunków gwarancji, 6) w pkt 10) ww. pkt I., nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia upływu terminu na usunięcia wady istotnej przez dewelopera, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, 7) w pkt 11) ww. pkt I., nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia uzyskania opinii rzeczoznawcy budowlanego, potwierdzającej istnienie wady istotnej, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej,
--	---

	8) w pkt 12) ww. pkt I., nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia uzyskania drugiej negatywnej decyzji Banku mającego częściowo sfinansować nabycie lokalu mieszkalnego, 9) w pkt 13) ww. pkt I., nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia nabywcy o zażądaniu przez syndyka wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe, 10) w pkt 14) ww. pkt I., nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia poinformowania nabywcy przez dewelopera o zaistniałej różnicy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego pomiędzy powierzchnią określoną w umowie deweloperskiej a powierzchnią określoną po ostatecznym pomiarze powykonawczym oraz obowiązku dopłaty przez nabywcę powstałej różnicy łącznej ceny brutto powyższego lokalu mieszkalnego, 11) w pkt 15) ww. pkt I., nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia nabywcy przez dewelopera o zaistniałej różnicy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego pomiędzy powierzchnią określoną w umowie deweloperskiej a powierzchnią określoną po ostatecznym pomiarze powykonawczym, 12) w pkt 16) ww. pkt I., nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia dewelopera o zmianie stawki podatek VAT powodującej zwiększenie łącznej ceny lokalu mieszkalnego. III. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, zatrzymując wpłacony przez nabywcę zadatek w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub w wysokości określonych w umowie deweloperskiej, pomimo 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. IV. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej zatrzymując wpłacony przez nabywcę zadatek w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania nabywcy w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. V. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne jeśli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesieniu własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje – NIE DOTYCZY, przy czym w sytuacji obciążenia Działu IV ww. księgi wieczystej KA1P/00049196/2 hipoteką lub hipotekami Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie przedłożyć nabywcy stosowną zgodę lub zezwolenie ww. Banku Spółdzielczego w Zatorze na bezciężarowe odłączenie niżej opisanego lokalu mieszkalnego do nowej księgi wieczystej, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia wpisu hipoteki (hipotek) w Dziale IV ww. księgi wieczystej. 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie	

pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje –
NIE DOTYCZY

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w BANKU SPÓŁDZIELCZYM W ZATORZE z siedzibą w Zatorze 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 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 BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W ZATORZE,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
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	31.03.2025r.

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
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	6 nadziemne 1 podziemna
	Technologia wykonania	żelbetowo-murowana
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	według załącznika nr 2
	Liczba lokali w budynku	26
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	26 w tym 3 zewnętrzne
	Dostępne media w budynku	energia elektryczna, woda, gaz, światłowod, wentylacja mechaniczna, instalacja odgromowa, instalacja domofonowa
	Dostęp do drogi publicznej	Tak, ul. Dobrawy - decyzja z dnia 11.01.2021r.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	według załącznika nr 1	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	według załączników nr 1 i 2	
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	
Cenę 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. Standard wykończenia.
3. 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.
4. 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).