Załącznik

do ustawy

z dnia

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego**

Data

sporządzenia

prospektu

31.07.2025 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

1. **DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DANE DEWELOPERA** | | |
| Deweloper | ADATEX GWIEZDNA SP. ZO.O.  KRS **0001110107** | |
| Adres | Główna siedziba:  43-100 Dąbrowa Górnicza ul. Graniczna 34B/U24  Biuro sprzedaży Osiedle „Gwiezdna”:  Sosnowiec ul. Gwiezdna 18G | |
| Numer NIP REGON | **6292512772** | **528875876** |
| Numer telefonu | 530 717718 | |
| Adres poczty elektronicznej | [biuro@adatex.pl](mailto:biuro@adatex.pl) | |
| Numer faksu |  | |
| Adres strony internetowej dewelopera | [www.adatex.pl](http://www.adatex.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 |  |
| Data rozpoczęcia |  |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie |  |
| **PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres |  |
| Data rozpoczęcia |  |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie |  |
| **PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres |  |
| Data rozpoczęcia |  |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Nie toczy się postępowanie |

1. **INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU** | | |
| Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu[[1]](#footnote-1)1) | 41-218 Sosnowiec ul. Gwiezdna  działki nr 169/8, 170/14, 171/16, 170/15, 171/17, 171/14, 171/18, 168/9 obręb 0006, Sosnowiec | |
| Numer księgi wieczystej | KA1S/00041911/7 | |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | Brak | |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[[2]](#footnote-2)2) | Nie dotyczy | |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[[3]](#footnote-3)3) | Nie dotyczy. | |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego | Uchwała nr 587/XXXII/2020 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 października 2020 r. |
| Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy |
| Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego |
| Miejscowy plan rewitalizacji |
| Miejscowy plan odbudowy |
| Inne[[4]](#footnote-4)4) |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |
| Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy | Od 0,01 do 2,5 |
| Maksymalna wysokość zabudowy | Wysokość zabudowy nie większa niż 30 m |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | 25% |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | Obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,3 miejsca postojowe na jedno mieszkanie |
| 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 | Bezpośredni dostęp do drogi publicznej |
| Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Nie dotyczy |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[[5]](#footnote-5)\* | Przeznaczenie terenu | Uchwała nr 587/XXXII/2020 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 października 2020 r. – tereny 11 MW |
| Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy | Od 0,01 do 2,5 |
| Maksymalna wysokość zabudowy | Do 30 m |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | 25% |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | Obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,3 miejsca postojowe na jedno mieszkanie |
| 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: nie dotyczy | |
| 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 |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości[[6]](#footnote-6)5), zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | Brak wydanych decyzji |
| studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy | - |
| decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | - |
| decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | - |
| decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania | - |
| miejscowych planach odbudowy | - |
| mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | - |
| 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 | - |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | - |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | - |
| decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych | - |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | - |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej | - |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej | - |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | - |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej | - |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | - |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU** | | |
| Czy jest pozwolenie na budowę | tak[[7]](#footnote-7)\* | 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 17/20 wydana przez Prezydenta Miasta Sosnowca z dnia 10.01.2020 roku, decyzja przenosząca pozwolenie nr 17/20/X z dnia 10.02.2020 roku wydana przez Prezydenta Miasta Sosnowca | |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | **17.12.2024 r.** | |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | Nie dotyczy | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | 01 kwietnia 2021 roku – rozpoczęcie prac  30 września 2024 roku – zakończenie prac | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | 1 z 4 |
| Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Min. Odległość od bud. A do bud. D 28 m, od bud. A do bud. D 26 m |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Zgodny z polską normą PN-ISO 9836 | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne | Przedsięwzięcie finansowane z środków własnych w wysokości 30,00% wartości przedsięwzięcia deweloperskiego oraz kredytu w wysokości 70,00% wartości przedsięwzięcia deweloperskiego. |
| W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | mBank S.A. |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy\* | Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy\* |
| Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[[8]](#footnote-8)6) | 0,00% |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Wpłaty oraz wypłaty ewidencjonowane są odrębnie dla każdego Nabywcy. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Wypłata z rachunku powierniczego następuje po stwierdzeniu przez bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w wysokości ustalonej procentowo w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank kontroluje zakończenie każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego na zasadach opisanych w art. 17 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej: „Ustawa”). Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera | |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | mBank S.A. | |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Etap I – 10% - Roboty ziemne – wykop, wymiana gruntu, doprowadzenie przyłączy wod-kan, płyta fundamentowa, - do 31.03.2022 r.  Etap II - 20% - Ściany garażu, słupy garażu, wykonanie szybów windowych oraz klatek schodowych, strop, izolacja pionowa garażu – do 31.05.2022 r.  Etap III – 20% - Ściany konstrukcyjne do 30.11.2022 r.  Etap IV – 20%, Stolarka okienna, dach wraz z ociepleniem, 31.03.2023 r.  Etap V – 20% instalacja wod-kan, Instalacje grzewcza, Instalacja elektryczna, wykonanie wylewek, wykonanie tynków, - 30.06.2023  Etap VI – 10%- Elewacja, balustrady balkony, drzwi, wykończenie wnętrz, zagospodarowanie terenu – 30.09.2024 r.  Zakończono wszystkie prace.  **Budynek posiada pozwolenie na użytkowanie zgodnie z decyzją nr 117/2024 z dnia 16.12.2024 r., wydaną przez PINB w Sosnowcu.**  **Ww. decyzja stała się prawomocna i ostateczna w dniu 17.12.2024 r.** | |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | **1/** cena przedmiotu umowy nie podlega waloryzacji i nie podlega zmianie, z zastrzeżeniem:  **a/** zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług lub zasad jego naliczania w wyniku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa,  **b/** zmiany powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynikającego z pomiaru powierzchni użytkowej po wybudowaniu Budynku, przy czym obecnie powierzchnia została określona na podstawie dokumentacji projektowej, a powierzchnia po wybudowaniu Budynku zostanie obliczona zgodnie z normą: PN- ISO 9836:2015-12,-  **2/** w przypadku zmiany ceny zgodnie z pkt 1/ lit. a/ i b/ powyżej, Deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 dni od powzięcia informacji w przedmiocie ww. okoliczności, zawiadomi pisemnie Nabywcę o zaistniałych zmianach, a zmiany powyższe nie będą wymagały aneksu do umowy deweloperskiej, - **3/** w przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług lub zasad jego naliczania, Deweloper obliczy podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi zasadami,  **4/** w przypadku zaistnienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu, po dokonaniu obmiaru zgodnie z postanowieniami §4 pkt 18) oraz §7 ust. II umowy deweloperskiej, ostateczna cena Lokalu zostanie proporcjonalnie obniżona albo podwyższona o wielkość niedomiaru albo nadwyżki w stosunku powierzchni Lokalu wskazanej w §4 pkt 15) umowy deweloperskiej, w oparciu o cenę 1 m2 Lokalu  **5/** w przypadku zwiększenia ceny Lokalu na skutek: a/ zmiany stawki podatku od towarów i usług lub zasad jego naliczania, i/lub b/ zmiany powierzchni użytkowej Lokalu, Nabywca będzie zobowiązany do dokonania dopłaty w terminie 14 (czternastu) dni od dnia rezygnacji z przysługującego mu prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej albo od dnia upływu terminu do odstąpienia od umowy deweloperskiej, -  **6/** w przypadku zmniejszenia ceny Lokalu na skutek: a/ zmiany stawki podatku od towarów i usług lub zasad jego naliczania, i/lub b/ zmiany powierzchni użytkowej Lokalu oraz rezygnacji przez Nabywcę z przysługującego mu prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej albo upływu terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, Deweloper będzie zobowiązany do obniżenia Ceny Lokalu oraz zwrotu kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy Ceną Lokalu określoną w umowie deweloperskiej a nową Ceną Lokalu, a to w terminie do 21 dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności. | |
| **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 O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM.** | | |
| Należy opisać, na jakich warunkach 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 … o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | **1/** Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy - z zastrzeżeniem postanowień ustępu IV tego paragrafu: ------------------------------------------------------------------------------------  **a/** jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy Deweloperskiej; --------------------------------------------------------------------------------------------  **b/** jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, ------------------------------------------------------------------------  **c/** jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Deweloperskiej, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, -----------------------------------------------------  **d/** jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy; -------------------------------------------------------------------------  **e/** jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, ----------------------------------------------------------------------------------  w sytuacjach opisanych w lit. a/ - e/, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. -----------------------------------------------------  IV. Strony postanawiają, że Nabywca ma ponadto prawo odstąpić od niniejszej Umowy - z zastrzeżeniem postanowień ustępu VI tego paragrafu:----------------------------- **1)** w przypadku nie przeniesienia na Nabywców prawa własności Lokalu Mieszkalnego w terminie określonym w niniejszej umowie i w takim przypadku Nabywca przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy wyznaczą Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu Mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy – w tym przypadku Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia,--------------------------------------------------------------------------  **2)** w przypadku zmiany ceny Lokalu na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług lub zasad jego naliczania – Nabywca będzie mógł, wedle swego wyboru, przyjąć obowiązek zapłaty zmienionej ceny albo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie do 14 (czternastu) dni, licząc od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia o zmianie ceny, ----------------------------------------------------------------------------------------------------------  **3)** w przypadku zmiany powierzchni użytkowej Lokalu i nowej ceny Lokalu, Nabywca będzie mógł, wedle swojego wyboru, przyjąć obowiązek zapłaty zmienionej ceny albo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie do 14 (czternastu) dni, licząc od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia o zmianie ceny,------------------------------------------------------------  **4)** w przypadku gdy Deweloper nie zawrze 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 niniejszej umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków, zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,---------------------------------------------------------------  **5)** 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, ------  **6)** 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 deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, ---------------------------------  **7)** w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, -------------------------------  **8)** w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, -------------------------------------------------------------------------------------  **9)** jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. -------------------------------------------------------------------------  **V.** Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy: ---------------------------------------------------------  **a/** w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia Nabywcom stosownego wezwania do zapłaty, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego spowodowane będzie działaniem siły wyższej; ------------------------------------------  **b/** w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności tego lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej **60**(sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy będzie spowodowane działaniem siły wyższej. -----------------------------------------------------------------------------------------------  a w przypadku odstąpienia od umowy z przypadkach, o których mowa w lit. a/ i b/ powyżej, przysługują Deweloperowi uprawnienia wynikające z kary umownej, ---------------------- **VI.** Strony postanawiają, że: ----------------------------------------------------------------------------  **1)** oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera - złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi – zgodę Nabywcy na wykreślenie z Księgi Wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, --------------------------------------------------------------------------------------------  **2)** w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera na podstawie postanowień ustępu V niniejszego paragrafu, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. ---------------------------------  **VII.** 1. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej jednej ze stron tej umowy zgodnie z art. 43 Ustawy, Bank wypłaci środki przypadające Nabywcy zaewidencjonowane na Wirtualnym Rachunku Nabywcy w ciągu 2 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, po przedstawieniu następujących dokumentów: ----------------------------------------------------------------------------  1) oświadczenia strony Umowy Deweloperskiej o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 43 Ustawy sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, z uwzględnieniem postanowień ust. 2, --------------------------------------------------------------------------------------------------------  2) dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie Umowy Deweloperskiej, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej -----------  3) dyspozycji płatniczej Nabywcywg wzoru obowiązującego w Banku. ---------------------------  2. Bank nie dokonuje oceny zasadności ani podstaw merytorycznych odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę na podstawie art. 43 Ustawy lub rozwiązania Umowy Deweloperskiej w innej formie, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od Umowy Deweloperskiej lub rozwiązania Umowy Deweloperskiej w innej formie, dokonując wyłącznie oceny formalnej dokumentów określonych w ust. 1. -----  3. Postanowienia ust. 1 i 2 mają odpowiednie zastosowanie w przypadku odstąpienia przez Nabywcę z przyczyn innych, aniżeli określone w art. 43 Ustawy, a wymienionych w Umowie Deweloperskiej. -------------------------------------------------------------------------------------------4.W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper i Nabywca jako strony Umowy Deweloperskiej przedstawią zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Wirtualnym Rachunku przypisanym do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego powiązanego w Umowie Deweloperskiej z danymi Nabywcy. -------------------------------------  5. W sytuacji określonej powyżej, Bank wypłaca środki zgromadzone na Wirtualnym Rachunku po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy Deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie zadysponowania środkami zewidencjonowanymi na rzecz Nabywcy na Rachunku oraz dyspozycji płatniczej Nabywców wg wzoru obowiązującego w Banku, w ciągu 2 (dwóch) dni od dnia otrzymania tego oświadczenia. -----------------------------------------------------------------------------------------  6. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-------------------- | |
| **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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie 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 zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. | | |
| II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:   1. aktualnym stanem księgi wieczystej; 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji; 3. kopią decyzji o pozwoleniu na budowę; 4. sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5. projektem budowlanym; 6. kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku; 7. zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8. aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9. dokumentem potwierdzającym: 10. zgodę 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, 11. w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia … o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. | | |
| III. Informacja:  Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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).  Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:  – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A.  – 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,  – mBank S.A. 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/.   1. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w 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).   Oddział instytucji kredytowej, w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji. | | |

**CZĘŚĆ INDYWIDUALNA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | **………. zł brutto – lokal mieszkalny nr ……,** | |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | **…… m2** | |
| Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | **……. zł/m2** | |
| 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 … o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | **30.10.2025 r.** | |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia … o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | Liczba kondygnacji | 1 kondygnacja podziemna  9 kondygnacji naziemnych |
|  |
|  | Technologia wykonania | Fundamenty: Żelbetowe  Konstrukcja budynku: Żelbetowa szkieletowa, słupowo-płytowa z wypełnieniem z bloczków z betonu komórkowego.  Stropy: Żelbetowe.  Ściany zewnętrzne: bloczki z betonu komórkowego gr. 24 cm, ocieplone styropianem 20 cm.  Ściany wewnętrzne: ściany międzylokalowe z bloczków z betonu komórkowego gr. 24 cm.  Ściany działowe: bloczek z betonu komórkowego gr. 12cm.  Elewacja: tynk silikatowo silikonowy, dodatki: tynki dekoracyjne.  Wykończenie ścian wewnętrznych: tynk gipsowy stanowiący podkład do tynków dekoracyjnych lub gładzi gipsowych  Wykończenie posadzek: wylewki cementowe zatarte,  Stolarka okienna: Okna PCV 5-cio komorowe, kolor wewnętrzny biały, kolor zewnętrzny dopasowany do elewacji, szyby o współczynniku K=1,0.  Parapety: Zewnętrzne – stalowe, cynkowane i malowane.  Drzwi wewnętrzne – brak (otwory drzwiowe z nieobrobionymi ościeżami)  Drzwi wejściowe – drzwi antywłamaniowe z atestem.  Instalacja elektryczna (bez białego montażu),  Instalacja wod-kan (bez białego montażu) - (zakończenie instalacji wod-kan wykonana natynkowo),miejskie C.O, Grzejniki,  Instalacja telekomunikacyjna: skrzynka telekomunikacyjna w okolicy drzwi wejściowych, kabel światłowodowy i koncentryczny, doprowadzony do 1 pkt w salonie.  Wentylacja mechaniczna.  Domofon: Aparat odbiorczy w przedpokoju,  Balkony: warstwa wykończeniowa dostosowana do wyglądu zewnętrznego budynku. Balustrady zewnętrzne stalowe lub szklane.  Wszelkie indywidualne uzgodnienia zmian lokatorskich wymagają formy pisemnej (papierowej lub elektronicznej) i akceptacji obu stron (sprzedającego i kupującego). |
|  | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | Wykończenie klatek schodowych i korytarzy płytkami podłogowymi gresowymi lub ceramicznymi, ściany tynkowane oraz malowane, instalacja elektryczna z włącznikami elektrycznymi i oprawą oświetleniową, balustrady ze stali nierdzewnej lub proszkowanej.  Chodniki, drogi wewnętrzne – kostka brukowa, zieleń.  *Deweloper zastrzega możliwość zastosowania innych materiałów o takich samych parametrach* |
|  | Liczba lokali w budynku | **49** |
|  | Liczba miejsc garażowych i postojowych | 65 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz miejsc postojowych zewnętrznych |
|  | Dostępne media w budynku | Energia elektryczna, woda, CO, światłowód |
|  | Dostęp do drogi publicznej | TAK |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | Lokal usytuowany jest na …. piętrze na … kondygnacji w budynku oznaczonym symbolem B. | |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | Projektowana powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu wynosi …. m2. Składa się z . Standard zgodny z technologią wykonania określoną powyżej oraz w umowie deweloperskiej. | |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego | **23.12.2024 r.** | |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego |  | |
| 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 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 … o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

1. 1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie. [↑](#footnote-ref-1)
2. 2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości. [↑](#footnote-ref-2)
3. 3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne. [↑](#footnote-ref-3)
4. 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

   1. dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
   2. lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
   3. ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
   4. ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
   5. wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
   6. utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
   7. uznania zabytku za pomnik historii,
   8. określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
   9. ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

   [↑](#footnote-ref-4)
5. \* W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”. [↑](#footnote-ref-5)
6. 5) 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. [↑](#footnote-ref-6)
7. \* Niepotrzebne skreślić. [↑](#footnote-ref-7)
8. 6) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia … o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ….) 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia … o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. [↑](#footnote-ref-8)