# Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

*15.04.2024 r*

# PROSPEKT INFORMACYJNY

# DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO NOWA DĄBROWA BUDYNEK E

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

# DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DANE DEWELOPERA** | | |
| Deweloper | ADATEX NOWA DĄBROWA SP. Z O.O. | |
| Adres | Główna siedziba:  43-100 Dąbrowa Górnicza ul. Graniczna 34B/U24 | |
| Numer NIP i REGON | 629-251-23-64 | 528556556 |
| Numer telefonu | 530 717718 | |
| Adres poczty elektronicznej | [biuro@adatex.pl](mailto:biuro@adatex.pl) | |
| Numer faksu |  | |
| Adres strony internetowej dewe- lopera | [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) „Nowa Dąbrowa” budynek D** | |
| Adres | 41-300 Dąbrowa Górnicza ul. Graniczna 14 |
| Data rozpoczęcia | 01 lipca 2021 roku |
| Data wydania decyzji  o pozwoleniu na użytkowanie | 14 kwietnia 2024 roku |

|  |  |
| --- | --- |
| **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 |  |

# INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

|  |  |
| --- | --- |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU** | |
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego1) | 41-300 Dąbrowa Górnicza ul. Graniczna  Działka nr 5955 obręb 0020, Dąbrowa Górnicza II |
| Numer księgi wieczystej | KA1D/00064686/3 |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski  o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | Obecnie Spółka jest w trakcie pozyskiwania kredytu na uzupełnienie środków niezbędnych do sfinansowania całej budowy. |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja  o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości2) | Nie dotyczy |

1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych  w sąsiedztwie inwestycji  i wpływających na warunki życia3) | Nie dotyczy. | |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmi- ny | Uchwała Nr XXXIV/729/2017 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 13 grudnia 2017 roku. |
| 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 | 01MWU – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |
| Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy | maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0;  minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 |
| Maksymalna wysokość zabudowy | Wysokość zabudowy nie większa niż 30 m |
| Minimalny udział procentowy po- wierzchni biologicznie czynnej | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30% |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | Obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,25 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 |

3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

1. dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
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, zespo- łu 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 ogro- dzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Warunki ochrony dziedzictwa kulturo- wego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Nie dotyczy |
| Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów od- rębnych | 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 inwestycyjnym5) | Przeznaczenie terenu | Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, |
| Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy | 01MWU – maksymalna intensywność zabudowy 3,0, minimalna 0,5 |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 01MWU – do 30 m |
| Minimalny udział procentowy po- wierzchni biologicznie czynnej | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30% |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | Obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,25 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 zagos- podarowania terenu położonego na ob- szarach szczególnego zagrożenia powo- dzią | Nie dotyczy |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | warunki ochrony dziedzictwa kulturo- wego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Nie dotyczy |
| wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów od- rębnych | 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 terenu objętego przedsięwzięciem  deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym6), zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowa- nia przestrzennego | - |
| studium uwarunkowań i kierunków zagos- podarowania przestrzennego gminy | - |
| decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | - |
| decyzjach o środowiskowych uwarun- kowaniach | - |
| uchwałach 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 zada- niem 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 przeciw- powodziowych | - |

6) Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych koryta- rzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwesty- cji w zakresie budowy obiektu energe- tyki jądrowej | - |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strate- gicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej | - |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji regio- nalnej sieci szerokopasmowej | - |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwesty- cji w zakresie Centralnego Portu Ko- munikacyjnego | - |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej | - |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strate- gicznej inwestycji w sektorze nafto- wym | - |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU** | | |
| Czy jest pozwolenie na budowę | tak | ~~nie~~\* |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne | tak\* | ~~nie~~\* |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone | ~~tak~~\* | nie\* |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał | Decyzja Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza z dnia 15.04.2025 roku przenosząca decyzję nr 364/2024 wydana przez Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 23.09.2024 roku, na Spółkę Adatex Nowa Dabrowa | |
| Data uprawomocnienia się decy- zji 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 wnie- sienia sprzeciwu przez ten organ | Nie dotyczy | |

* Niepotrzebne skreślić.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | Nie dotyczy | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | 06 stycznia 2025 roku – rozpoczęcie prac  31.12.2026 roku – zakończenie prac | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | 1 |
| Rozmieszczenie budynków na nieru- chomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Nie dotyczy |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Zgodny z polską normą PN-ISO 9836:2022-07 , | |
| Zamierzony sposób  i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finanso- wych – kredyt, środki własne, inne | Przedsięwzięcie deweloperskie będzie finansowane z środków własnych w wysokości 20,00% wartości przedsięwzięcia deweloperskiego oraz kredytu w wysokości 80,00% wartości przedsięwzięcia deweloperskiego |
| W następujących instytucjach finanso- wych (wypełnia się w przypadku kredytu) | mBank S.A |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunek po- wierniczy\* | ~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek po- wierniczy\*~~ |
| Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7) | 0,45% |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju  zabezpieczenia środków nabywcy | 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 | 20% ETAP 1 – Wykop, ściany garażu, słupy garażu, wykonanie szybów windowych oraz klatek schodowych, strop, izolacja pionowa garażu termin realizacji 31 lipca 2025 r.  20% ETAP 2 – ściany konstrukcyjne budynku – termin realizacji 28 luty 2026  10% ETAP 3 – dach – termin realizacji 31 marzec 2026 roku  10% ETAP 4 – stolarka okienna – termin realizacji 30 kwiecień 2026 roku  20% ETAP 5 – instalacje wewnętrzne – termin realizacji 31 maja 2026 roku  10% ETAP 6 – TYNKI, WYLEWKI – termin realizacji 31 sierpnia 2026 roku  10% ETAP 7 - ELEWACJA BUDYNKU, ZAGOSPODAROWANIE TERENU Z WYŁĄCZENIEM MAŁEJ ARCHITEKTURY – termin realizacji 30 listopada 2026 roku | |
| 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 9836:2022-07,-  **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. | |

7) Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

|  |  |
| --- | --- |
| **WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM** | |
| Warunki, na jakich można odstąpić od umowy dewelo- perskiej lub jednej z umów,  o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia  20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | 1. Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej: 2. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 3. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; 4. 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; 5. 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; 6. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 7. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; 8. 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; 9. 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; 10. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie 11. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 12. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 13. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; 14. w przypadku zmiany ceny sprzedaży na wyższą z powodu zmiany stawki VAT. Deweloper w takim wypadku poinformuje Nabywcę o zaistniałej zmianie, a Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy. W tym przypadku Deweloper zobowiązany jest do zwrotu całej wpłaconej przez nabywcę kwoty 15. w przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powyżej 2,5% w stosunku do powierzchni projektowej i nie wynikających ze zmian zleconych przez Nabywcę 16. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1)-5), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia 17. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy 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. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 18. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 19. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 20. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 21. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 13), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 21 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia o wzroście ceny. 22. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 14), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 7 dni od dnia doręczenia m zawiadomienia o zmianie. 23. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej 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. 24. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. |
| **INNE INFORMACJE** | |
| I. Informacja:  1) o 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 zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;  2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, 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.  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;  6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;  7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;  8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;  9) dokumentem potwierdzającym:  a) zgodę 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 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 zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,  b) 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.  III. Informacja:  Środki pieniężne zgromadzone w Śląskim Banku Spółdzielczym „Silesia” w Katowicach., 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 Śląskiego Banku Spółdzielczego „Silesia” w Katowicach.,  – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w gra-nicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,  – limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, 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,  – Śląski Bank Spółdzielczy „Silesia” w Katowicach 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 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 Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego  Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Lokal mieszkalny nr , m², **zł** brutto/m², cena brutto **zł;** | |
| Termin, do którego nastąpi  przeniesienie prawa własności nie- ruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów,  o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2  ustawy z dnia 20 maja 2021 r.  o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | 30.06.2027 r. | |
| 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 | 8 kondygnacji naziemnych |
| Technologia wykonania | Fundamenty:  Konstrukcja garażu ścianowo słupowo monolityczna, żelbetowa, konstrukcja kolejnych kondygnacji ścianowa, murowana.  Stropy: monolityczne Żelbetowe.  Ściany zewnętrzne:.  pustaki ceramiczne 30cm ocieplone styropianem 15cm  Ściany wewnętrzne: ściany między lokalowe.  Z pustaków ceramicznych akustycznych 25cm  Ściany działowe: bloczek z betonu komórkowego gr. 12cm.  Elewacja: tynk silikatowo silikonowy, silikatowy lub 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, U=0,7.  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).  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. |
| Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i tere- nie wokół niego, stanowiącym  część wspólną nieruchomości | Chodniki, drogi wewnętrzne – kostka brukowa, zieleń, |
| Liczba lokali w budynku | 40 |
| Liczba miejsc garażowych i postojowych | 50 miejsc postojowych w garażu |
| Dostępne media w budynku | Energia elektryczna, woda, gaz, światłowód |
| Dostęp do drogi publicznej | TAK |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | Lokal usytuowany jest na pierwszym piętrze w budynku oznaczonym symbolem E | |

|  |  |
| --- | --- |
| 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 |  |
| Data ustanowienia odrębnej  własności lokalu mieszkalnego |  |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie  z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym |  |
| Cenę lokalu użytkowego albo  ułamkowej części własności lokalu użytkowego |  |
| Termin, do którego nastąpi przenie- sienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego |  |

**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 Gwarancyjnym.
3. 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).
4. Rzut lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim
5. Plan sytuacyjny z uwzględnieniem miejsc postojowych zewnętrznych.
6. Opis stanu deweloperskiego lokalu mieszkalnego.