**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego**

PROSPEKT INFORMACYJNY

Data:10.04.2025

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DANE DEWELOPERA** | | |
| Deweloper | Spółka pod firmą: **Auto Martex Firma Handlowo-Usługowa Import – Export Marek Zehner spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gnieźnie,** wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001014982  Pan Marek Zehner oświadcza, że Spółka przez niego reprezentowana powstała w wyniku przekształcenia się przedsiębiorcy prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: „AUTO-MARTEX” Firma Handlowo – Usługowa Import Export Marek ZEHNER z siedzibą w Gnieźnie w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, a ponadto zgodnie z przepisem art. 5842 § 1 Ustawy z dnia 15 września 2000 roku - Kodeks spółek handlowych wynika, że Spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki Przedsiębiorcy Przekształcanego, w tym również prawa do nieruchomości stanowiących jego własność | |
| Adres | 62-200 Gniezno, ulica Libelta 24 | |
| Numer NIP i REGON | NIP: 7842534183 | REGON: 524338733 |
| Numer telefonu | +48 728-101-002 | |
| Adres poczty elektronicznej | biuro@dom-rodzinny.pl | |
| Numer faksu | BRAK | |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.dom-rodzinny.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 | ul. Szczepankowo 82A,82B,82C,82D w Poznaniu |
| Data rozpoczęcia | 06.12.2018 |
| Data wydania decyzji  o pozwoleniu na użytkowanie | 02.09.2021 |

|  |  |
| --- | --- |
| **PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | ul. Ludwiki Dobrzyńskiej – Rybickiej 74-84 w Poznaniu. |
| Data rozpoczęcia | 03.07.2019 |
| Data wydania decyzji  o pozwoleniu na użytkowanie | 18.03.2022 |
| **PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | ul. Olgi Sławskiej- Lipczyńskiej 30-40 w Poznaniu |
| Data rozpoczęcia | 12.07.2021 |
| Data wydania decyzji  o pozwoleniu na użytkowanie | 31.10.2023 |

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU** | |
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego1 | Województwo wielkopolskie, powiat poznański, gmina 302107\_2 Komorniki,  miejscowość Plewiska, ulica Wiosenna 9  działka numer 1998, ark.9, obręb 0005 Plewiska |
| Nr księgi wieczystej | **KW numer PO2P/00296040/4** |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | **BEZ OBCIĄŻEŃ** |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja  o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości2 | **NIE DOTYCZY** |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych  w sąsiedztwie inwestycji  i wpływających na warunki życia3 | **BRAK** |

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

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | ~~Plan ogólny gminy~~ | **UCHWAŁA RADY GMINY KOMORNIKI NR XXV/221/2012 Z DNIA 28.06.2012r.( DZIENNIK URZEDOWY WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO POZ.4031 Z 2012R.)** |
| Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego |
| ~~Miejscowy plan odbudowy~~ |
| ~~Inne~~~~4~~ |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego  przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | **4MN. Zabudowa mieszkalna niska.** |
| Maksymalna intensywność zabudowy | **NIE DOTYCZY** |
| Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | **NIE DOTYCZY** |
| Maksymalna powierzchnia zabudowy | **OD 8% DO 45%** |
| Maksymalna wysokość zabudowy | **NIE WIĘCEJ NIŻ 9,0M** |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | **NIE MNIEJSZA NIŻ 40% DZIAŁKI BUDOWLANEJ** |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | **2 MIEJSCA PARKINGOWE DLA LOKALU MIESZKALNEGO( 4 MIEJSCA)** |
| Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | **Przyjęte rozwiązania przestrzenne i techniczne nie wpływają ujemnie na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane** |
| Wymagania dotyczące zabudowy  i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | **NIE DOTYCZY** |
| 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 odrębnych | **NIE DOTYCZY** |
| Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | **Wjazd pośrednio z ul. Wiosennej poprzez działkę 968/18( służebność użytkowania przejazdu i przechodu)** |

4 Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 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 | **BRAK** |
| Maksymalna intensywność zabudowy | **BRAK** |
| Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | **BRAK** |
| Maksymalna powierzchnia zabudowy | **BRAK** |
| Maksymalna wysokość zabudowy | **BRAK** |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | **BRAK** |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | **BRAK** |
| 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 | **BRAK** |
| 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** |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | **NIE DOTYCZY** |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | **NIE DOTYCZY** |
| minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | **NIE DOTYCZY** |
| nadziemna intensywność zabudowy | **NIE DOTYCZY** |
| wysokość zabudowy | **NIE DOTYCZY** |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem  deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym6, zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | **ZGODNIE Z UCHWAŁĄ RADY GMINY KOMORNIKI NR XXV/221/2012 Z DNIA 28.06.2012r** |
| 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 | **BRAK** |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | **BRAK** |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | **BRAK** |
| decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych | **BRAK** |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | **BRAK** |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej | **BRAK** |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej | **BRAK** |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | **BRAK** |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej | **BRAK** |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | **BRAK** |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU** | | |
| Czy jest pozwolenie na budowę | tak\* | ~~nie\*~~ |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne | tak\* | ~~nie\*~~ |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone | ~~tak\*~~ | nie\* |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał | **Decyzja nr 1683/2024 z dnia 04.06.2024r. wydana przez Starostę Poznańskiego** | |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | **NIE DOTYCZY** | |
| Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r.  poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz  z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | **NIE DOTYCZY** | |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | **BRAK** | |
| Planowany termin rozpoczęcia  i zakończenia robót budowlanych | **Rozpoczęcie prac budowlanych:09.07.2024r**  **Zakończenie prac budowlanych:31.10.2025r** | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | **1 BUDYNEK** |
| Rozmieszczenie budynków  na nieruchomości (należy podać  minimalny odstęp między budynkami) | **8M (7M DO ŚCIANY ODZIELANIE POŻAROWEGO REI60)** |

\* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | **PN-ISO 9836:2022** | | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania  przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne | | **ŚRODKI WŁASNE -100%** |
| W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | | **NIE DOTYCZY** |
| Środki ochrony nabywców | ~~Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~\* | | Zamknięty mieszkaniowy rachunek  powierniczy\* |
| Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7 | | 0,1 % |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | 1. Bank na postawie ww. umowy otworzył i będzie prowadził na rzecz Dewelopera, zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy w walucie polskiej, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w Umowie, z którego wypłata zdeponowanych środków nastąpi nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej 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.    2.Deweloper oświadcza ponadto, że:  -powyżej wskazany Bank lub kasa prowadzący rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy,  -koszty i prowizje za prowadzenie rachunku powierniczego obciążają dewelopera,  -środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których powyżej,  -prawo wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów, wówczas mają zastosowanie przepisy art. 10 ustawy o dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym. | | |
| Nazwa instytucji zapewniającej  bezpieczeństwo środków nabywcy | **Bank PKO BP S.A.** | | |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | **Etap I: 16,62 % - termin do 30.07.2024r.**  **Roboty ziemne**  **Fundamenty**  **Izolacje przeciwwilgociowe**  **Ściany konstrukcyjne**  **Etap II: 15,80 % - termin do 31.10.2024 r.**  **Stropy**  **Dach – konstrukcja**  **Dach - pokrycie**  **Etap III: 11,81 % - termin do 31.12.2024 r.**  **Obróbki blacharskie**  **Ściany działowe**  **Stolarka okienna**  **Etap IV: 18,97 % - termin do 31.03.2025 r.**  **Instalacja elektryczna**  **Elewacje (ocieplenie, montaż styropianu)**  **Instalacja wodno-kanalizacyjna**  **Tynki wewnętrzne**  **Etap V: 11,00 % - termin do 30.06.2025 r.**  **Zakup pomp ciepła**  **Instalacja c.o.** **cz. 1 - 51%**  **Podłoża i posadzki**  **Etap VI: 12,18 % - termin do 30.09.2025 r.**  **Elewacje, tynk strukturalny cz. 1- 43%**  **Przyłącza techniczne,**  **Drogi, chodniki, ogrodzenie, oświetlenie zewnętrzne, osłony śmietnikowe**  **Wejścia do budynków**  **Etap VII: 13,62 % - termin do 31.10.2025 r.**  **Montaż pomp ciepła**  **Roboty malarskie**  **Instalacja c.o cz. 2 – 49%**  **Elewacje, tynk strukturalny cz. 2 - 57%** | | |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | **BRAK WALORYZACJI** | | |
| **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 | | * 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:  1. w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia jeżeli: 2. umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy; 3. 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. 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. prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 7. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wskazanym niniejszej umowie, przy czym 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; 8. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, po dokonaniu przez Bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy; 9. w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia, 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. po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy wyżej powołanej, w terminie określonym w tym przepisie; 11. w przypadku nieusunięcia uznanej 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 której 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. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 15. 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 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 16. 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 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 17. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu: 18. nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej, za zapłatą oznaczonej sumy; 19. umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 20. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy lub odstąpienia przez Dewelopera, zwrócić nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank lub kasę z zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. 21. W terminie 30 (trzydziestu) 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 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy wyżej powołanej, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. 22. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 23. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie [art. 43 ust. 7 lub 8](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrtg4ytmnbugqztkltqmfyc4njzgq3dsnbqhe) Ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w [art. 38 ust. 2](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrtg4ytmnbugqztkltqmfyc4njzgq3dsmzugy) Ustawy. 24. W przypadku zmiany stawki VAT, przed podpisaniem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę – w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, cena wskazana w § 6 ustęp 1 zmieni się odpowiednio z wprowadzonymi przepisami prawa. Nowy harmonogram zapłaty zostanie przesłany Nabywcy przez Dewelopera listem poleconym; w przypadku tak zwiększonej ceny Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od daty doręczenia mu nowego harmonogramu zapłaty, przy czym wystarczającym do zachowania istotnego terminu jest nadanie – przed jego upływem – pisma zawierającego oświadczenie Nabywcy w przedmiocie odstąpienia listem poleconym, z tym, że oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu złożoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 25. W przypadku skorzystania z powyższego prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 8 przez Nabywcę, Deweloper jest zobowiązany do zwrotu Nabywcy wszystkich wpłaconych przez niego kwot pieniężnych na poczet ceny, a wypłaconych uprzednio Deweloperowi z zamkniętego rachunku powierniczego i to w terminie 30 (trzydziestu) dni, licząc od dnia odstąpienia. 26. W przypadku zmiany powierzchni przedmiotowego lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej, zmianie ulegnie cena Lokalu, która stanowić będzie iloczyn łącznej powierzchni użytkowej Lokalu po inwentaryzacji i ceny 1 m² (jednego metra kwadratowego) Lokalu, za cenę metra kwadratowego strony przyjmują kwotę wskazaną w części indywidulanej prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do niniejszego aktu. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią przedmiotowego lokalu mieszkalnego ustaloną w drodze obmiaru powykonawczego, a powierzchnią przedmiotowego lokalu wskazaną w treści niniejszego aktu notarialnego strona nabywająca ma prawo odstąpić od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od poinformowania jej na piśmie o wynikach obmiaru powykonawczego, z tym, że oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku skorzystania z powyższego prawa odstąpienia przez Nabywcę, Deweloper jest zobowiązany do zwrotu Nabywcy wszystkich wpłaconych przez niego kwot pieniężnych na poczet ceny, a wypłaconych uprzednio Deweloperowi z zamkniętego rachunku powierniczego i to w terminie 30 (trzydziestu) dni, licząc od dnia odstąpienia. | |

\* Niepotrzebne skreślić.

7 Zgodnie z art. 48 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 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przed- sięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

|  |
| --- |
| **INNE INFORMACJE** |
| . Informacja o:zgodzie banku lub 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 lub 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;   1. w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub 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 lub 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:    1. prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,    2. 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:    1. zgodę banku lub 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 lub 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,    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, zgodę banku lub 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 lub 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.Z wyżej wymienionymi dokumentami można się zapoznać w siedzibie firmy pod adresem: ul. Grunwaldzka 517A/8,62-064 Plewiska    3. III. Informacja:   Środki pieniężne zgromadzone w Bank PKO BP SA prowadzącym zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo otwarty 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). |
| Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:   * ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku PKO BP SA * 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, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro, * podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym, * wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy, * wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych, * Bank PKO BP SA 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/.](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, z późn. zm.).  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 | 1.100.000,29zł | |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | 102,85m2 | |
| Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | 10.695,19zł | |
| 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 Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | **Do 31.01.2026roku** | |
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego  albo budynku, w którym  ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1  pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy  z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | Liczba kondygnacji | 2 |
| Technologia wykonania | Tradycyjna unowocześniona |
| Standard prac wykończeniowych  w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | Zgodnie z załącznikiem  „standard wykończenia” |
| Liczba lokali w budynku | **2** |
| Liczba miejsc garażowych i postojowych | 4 miejsca postojowe dla budynku . 2 miejsca wydzielone dla lokalu w budynku |
| Dostępne media w budynku | Prąd, wod-kan, CO zasilane z pompy ciepła w każdym lokalu |
| Dostęp do drogi publicznej | **Wjazd pośrednio z ul. Wiosennej poprzez działkę 968/18( służebność użytkowania przejazdu i przechodu)** |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub  zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | Lokal oznaczony w dokumentacji projektowej jako nr 1- załącznik nr 1 | |

|  |  |
| --- | --- |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | Zgodnie z załącznikiem numer 4 oraz numer 5 |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego | **BRAK** |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego | **31.01.2026 roku** |
| 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. 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. Standard wykończenia budynku
5. Powierzchnia i układ pomieszczeń