

PROSPEKT INFORMACYJNY

Dla przedsięwzięcia deweloperskiego p.n. Zielone Osiedle w Koszęcinie: Budowa budynku nr 1 w ramach zadania „ Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usług użyteczności publicznej(parter bud. nr 1), miejscami postojowymi, zjazdami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ZNAK Investment Sp. z o.o. KRS 0000928461	
Adres	Siedziba Spółki: ul. Słoneczna 17, 42-286 Koszęcin Budowa: ul. Jesienna, 42-286 Koszęcin Pośrednik w sprzedaży lokali: Adam Binkowski Masters Consulting (Biuro Nieruchomości „BMC”), z siedzibą w Lublińcu 42-700, przy ul. Edyty Stein 3a	
Numer NIP i REGON	NIP 5771994159	REGON 520263961
Numer telefonu	790872698,793220086	
Adres poczty elektronicznej	znakinvestment@gmail.com , mariuszzet71@wp.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelo- pera	www.zieloneosiedle-koszecin.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

DEWELOPER ZLECI M.IN. WYKONANIE STANU SUROWEGO OTWARTEGO WRAZ Z DACHEM DOŚWIADCZONEMU WYKONAWCY SBSZ SP. Z O.O., UL. SREBRNA 21, 41-819 ZABRZE, KTÓRY OD WIELU LAT REALIZUJE M.IN. BUDOWY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH; TAKŻE W RAMACH M-BUD ADAM MAZIK, UL. ZIELONA 46, 42-693 POTĘPA

INŻ. ADAM MAZIK JEST WŁAŚCIELEMI FIRM J.W. ORAZ WSPÓLNIKIEM I ZARAZEM WICEPREZESEM ZARZĄDU SPÓŁKI ZNAK INVESTMENT SP. Z O.O. (DEWELOPERA)

INŻ. MARIUSZ ZUZEL JEST WSPÓLNIKIEM I ZARAZEM PREZESEM ZARZĄDU SPÓŁKI ZNAK INVESTMENT SP. Z O.O. (DEWELOPERA) Z 28 LETNIM DOŚWIADCZENIEM PRZY REALIZACJI PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH W SEKTORZE PRYWATNYM I PUBLICZNYM

Adres	OSIEDLE GRAFITOWE 2 ZABRZE
Data rozpoczęcia	2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2022 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	OSIEDLE PALLADOWE RUDA ŚLĄSKA
Data rozpoczęcia	2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2023 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ZARYS I SILESIA PARK ZABRZE	NOVE REYMONTA ZABRZE
Data rozpoczęcia	2022 r.	2023r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2023 r.	2024r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Jesienna, jedn. ew. 240706_2, obręb 0003 Koszęcin, działka ew. 3142/20, nowy numer działki 4414. Zgodnie z Decyzją GG.6831.60.2024.GP Wójta Gminy Koszęcin (w załączeniu) nieruchomość/działka została podzielona na dwie działki.
Numer księgi wieczystej	

	CZ1L/00052293/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W związku z kredytem obrotowym – deweloperskim w wysokości 6 150 000,00 zł (pozostało do spłaty 4 750 000,00 zł);ustanowiona jest hipoteka umowna na kwotę (170% kredytu) t.j. 10 455 000,00 zł (słownie: dziesięć milionów czterysta pięćdziesiąt pięć tysięcy i 00/100 złotych. Hipoteka ustanowiona na rzecz Międzypowiatowego Banku Spółdzielczego w Myszkowie , tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu. Miedzypowiatowy Bank Spółdzielczy w Myszkowie wyraża zgodę/udzieli promesy na bezzieźzarowe wydzielenie lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego z przynależną komórką lokatorską/ na Notarialne przeniesienie prawa własności na Nabywcę; po opłaceniu przez Nabywcę wszystkich rat płatności zgodnie z Umową deweloperską i harmonogramem.

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

43) Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	-----	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	market DINO, budynki mieszkalne jednorodzinne	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	https://sip.gison.pl/koszecin
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	1.M - tereny zabudowy mieszkaniowej
	Miejscowy plan odbudowy	Uchwała nr 346/XXXIV/2013 Rady Gminy Koszęcin z dn. 5 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie skrzyżowania ul. Sobieskiego z ul. Cegielnianą
	Inne ⁴⁾	publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Uchwała: MPZP Nr: 346/XXXIV/2013
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa, usługi użyteczności publicznej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, miejsca parkingowe
	Maksymalna intensywność zabudowy	miejscowy plan nie określa
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	miejscowy plan nie określa
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60%
	Maksymalna wysokość zabudowy	

		14 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce /1 mieszkanie
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	do celów grzewczych ekologiczne źródła ciepła, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej, gospodarka odpadami zgod-nie z przepisami ustawy o odpadach
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy

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.

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 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
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⁾	Przeznaczenie terenu	http://sip.gison.pl/koszecin MN- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 1MW-zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna U-usługi (handel,rzemiosło,gastronomia,biura,banki,zdrowie)
	Maksymalna intensywność zabudowy	do 1,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1MW wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	do 45% powierzchni działki

	Maksymalna wysokość zabudowy	1MW 11 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1MW 45%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1MW 1 miejsce /1 mieszkanie 1 miejsce / 1 lokal usługowy dla lokali o pow. do 25 m2 nie są konieczne miejsca postojowe
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	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	nie dotyczy

	i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	wysokość zabudowy	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	https://sip.gison.pl/koszecin MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MU -teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej Uchwała: MPZP Nr: 452/XLVIII/2018 U -usługi handel, rzemiosło, gastronomia, biura, banki, zdrowie Uchwała: MPZP Nr: 223/XXV/2008

		UTL – tereny rekreacji-zabudowa lotniskowa Uchwała: MPZP Nr: 223/XXV/2008 1 US - tereny sportu i rekreacji Uchwała: MPZPNr:333/XXXIII/2013
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dotyczy

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	nie dotyczy
--	--	-------------

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 inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	

Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 156/2023 z dn.24.04.2023r. wydana przez Starostę Lublinieckiego	
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 2023 r. poz. 682, 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	nie dotyczy	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	od 15.07.2024 r. do 31.07.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	26 M
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z aktualną normą PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Kapitał zakładowy 1 235 000,00 zł Pożyczki wspólników w wysokości 430 000,00 zł Kredyt obrotowy na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Międzypowiatowego Banku Spółdzielczego w Myszkowie w wysokości 6 150 000,00 zł; pozostało do spłaty 4 750 000,00 zł Możliwa większa pożyczka wspólników w trakcie realizacji robót.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Uruchomiony we wrześniu 2024r. w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.,00-844 Warszawa, ul.

		Grzybowska 81, Oddział w Sosnowcu, ul. Swobodna 10,41-200 Sosnowiec
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Osiem etapów realizacji budowy. Po zakończeniu każdego etapu deweloper wystawia fakturę częściową. Nabywca przelewa środki na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa własności wynikającego z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.,00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, Oddział w Sosnowcu, ul. Swobodna 10,41-200 Sosnowiec	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I a etap : 08.05.2023 r.-14.07.2024r. Prace przygotowawcze na terenie budowy Kanalizacja deszczowa, sanitarna, woda, energia elektryczna, ogrodzenie terenu budowy, koszt działki, dokumentacja projektowa Wartość: ok. 1 500 000,00 zł Wykonanie robót budowlanych: I b etap: 15.07.2024r.- 31.10.2024r.	

	Wykonanie obiektów tymczasowych na placu budowy; w tym kontenerów oraz drogi technologicznej na placu budowy, wykonanie robót ziemnych wraz z zabezpieczeniem terenów sąsiednich ścianką berlińską oraz ścianką szczelną stalową, wykonanie stabilizacji podłoża tłuczniem wraz z badaniem współczynnika zagęszczenia, wykonanie chudego betonu, wykonanie płyty fundamentowej, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej płyty fundamentowej Wartość płatności: 22,5 % II etap: 11.2024r.-02.2025r. Stan „0”, sieci zewnętrzne Wartość płatności: 10 % III etap: 02.2025r.-05.2025r. Kondygnacja 0, +1 Wartość płatności: 12,5 % IV etap: 05.2025r. – 07.2025r. Kondygnacja +2, kondygnacja +3; (stan surowy otwarty) Wartość płatności: 10,0 % V etap : 09.2025r. Dach, stan surowy zamknięty Wartość płatności: 12,5 % VI etap : 07.2025r. – 12.2025r. Instalacje wewnętrzne , sieci zewnętrzne -dokończenie Wartość płatności: 12,5 % VII etap : 09.2025r.- 07.2026r. Stan deweloperski budynku w tym prace instalacyjne (kontynuacja), wykończeniowe, elewacja, zagospodarowanie terenu Wartość płatności: 10,0 % VIII etap: 08- 09.2026r. oraz zgodnie z terminem podpisania Umowy notarialnej przenoszącej własność Pozwolenie na użytkowanie, odbiory lokali, przeniesienie na Nabywców prawa własności lokali Aktem notarialnym Wartość płatności: 10,0 % Powody opóźnienia w realizacji Inwestycji: - Złe warunki pogodowe w tym silne opady deszczu (zalania), śniegu oraz przedłużająca się ujemna temperatura; uniemożliwiły terminową realizację i zakończenie robót w środku i na zewnątrz tj. tynki, wylewki, roboty wykończeniowe, elewacja, zagospodarowanie terenu; w
--	---

	planowanym terminie. - Wystąpienie problemów technicznych, zmian projektowych w trakcie realizacji robót - Wystąpienie robót nieprzewidzianych i dodatkowych
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1. Możliwa korekta ceny w sytuacji zaistnienia przesłanek : - Ustawowa zmiana stawki podatku VAT, - różnica w metrażu (powierzchni lokalu) po pomiarze końcowym 2. Waloryzacja ceny nie jest przewidziana

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. z 2024 r. poz. 695) 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 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

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	Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; Dziennik Ustaw – 24 – Poz. 695 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 7) 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; 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;
--	--

	12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 ⁴⁴⁾	

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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 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.

W przypadku ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego, Deweloper przedstawi zgodę wierzyciela na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego wraz z przynależną komórką lokatorską i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny lub zobowiązania do jej udzielenia.

W przypadku, gdy do czasu zakończenia budowy Deweloper dokona spłaty zobowiązań wobec Banku powyższe nie będzie miało zastosowania.

I.

44) Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku [2.](#)

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 Banku Polskiej Spółdzielczości S.A., 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, Oddział w Sosnowcu, ul. Swobodna 10, 41-200 Sosnowiec, prowadzącym 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, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Polskiej Spółdzielczości S.A., 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, Oddział w Sosnowcu, ul. Swobodna 10, 41-200 Sosnowiec,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

– wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia

warunku gwarancji wobec banku lub kasy,

- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Polskiej Spółdzielczości S.A., ul. Swobodna 10, 41-200 Sosnowiec [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych:

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 2023 r. poz. 2488).

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	zostaje określona w umowie rezerwacyjnej oraz deweloperskiej po wyborze lokalu przez Nabywcę
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	j.w.
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	j.w.
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	30.09.2026 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	Liczba kondygnacji	4 kondygnacje nadziemne 1 kondygnacja podziemna
	Technologia wykonania	kondygnacja podziemna w całości żelbetowa, szkielet pozostałych kondygnacji żelbetowy, stropy żelbetowe prefabrykowane, konstrukcja schodów żelbetowa prefabrykowana, konstrukcja balkonów żelbetowa prefabrykowana z wkładką termiczną, ściany nośne żelbetowe oraz z bloczków, ścianki działowe z bloczków lub w suchej zabudowie, konstrukcja dachu drewniana , pokrycie dachu blachą stalową ocynkowaną
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	- posadzki w częściach wspólnych (komunikacja oraz pomieszczenia gospodarcze wykończone płytkami gresowymi, -ściany wykończone tynkiem i malowane, - ściany w przedsionku wykończone płytkami gresowymi lub kamiennymi, - skrzynki na listy przypisane do lokali, -posadzka w garażu podziemnym i komórce lokatorskiej wykonana jako przemysłowa betonowa, - ściany garażu surowe po zdjęciu deskowań systemowych (bez tynku) lub malowane natryskowo, -oddzielenie komórki lokatorskiej z drzwiami; stalowe ażurowe, -strop nad garażem dodatkowo ocieplony płytami z wełny skalnej, - brama garażowa automatyczna segmentowa,

	- wentylacja mechaniczna w garażu podziemnym, - instalacja sygnalizacji i regulacji poziomu tlenku węgla w garażu podziemnym, - AZART na dachu, - drzwi wejściowe do klatek schodowych aluminiowe, wyposażone w samozamykacz, - instalacja elektryczna z gniazdami, wyłącznikami i oprawami oświetleniowymi, - instalacja domofonowa, - instalacja monitoringu, - instalacja odgromowa, - instalacja grzewcza wpustów dachowych, - ocieplenie części podziemnej budynku, - ocieplenie części nadziemnej płytami polistyrenowymi EPS, - elewacja wykończona tynkiem w części nadziemnej mieszkalnej oraz okładziną kamienną lub gresową w części wejściowej i usługowej, - część cokołowa (garaż podziemny) wykończona tynkiem, - oświetlenie solarne terenu, - instalacja paneli fotowoltaicznych na zadaszeniach 5 miejsc postojowych, pergoli, przygotowanie możliwości zasilania PV na dachu budynku moc instalacji ok.25kW, - pompy ciepła typu powietrze woda do produkcji ciepłej wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania, - systemowe miejsce na odpady, - zadaszona pergola stalowa - ocynkowana z miejscami do odpoczynku ,
--	--

		- wygrodzony plac zabaw, - zadaszone miejsce na rowery, - zadaszony parking zewnętrzny na 5 samochodów, - schody terenowe z balustradami stalowymi ocynkowanymi , - chodniki, tarasy wkoło budynku z płyt betonowych, - dojazdy, miejsca postojowe zewnętrzne z kostki brukowej betonowej, - pokrycie dachu z blachy stalowej ocynkowanej, - obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej
--	--	---

jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	20 lokali mieszkalnych, 6 lokali usługowych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	20 w garażu podziemnym, 5 na terenie dewelopera 10 na terenie Gminy Koszęcin zgodnie z uzyskanymi zgodami, 1 po zakończeniu II etapu
	Dostępne media w budynku	instalacja zimnej wody i ciepłej wody użytkowej, ogrzewanie podłogowe, źródło ciepła; pompy ciepła typu powietrze-woda, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektryczna, niskoprądowa (domofon, monitoring, internet, TV)
	Dostęp do drogi publicznej	do ul. Jesiennej i ul. Cegielnianej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny znajduje się na ... kondygnacji nadziemnej od strony (zostaje określone w umowie rezerwacyjnej oraz deweloperskiej po wyborze lokalu przez Nabywcę)	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	 m2, mieszkanie ... pokojowe z łazienką i balkonem (zostaje określone w umowie rezerwacyjnej oraz deweloperskiej po wyborze lokalu przez Nabywcę) - drzwi wejściowe do mieszkania płytowe pełne w ościeżnicy stalowej , - stolarka okienna / drzwiowa PVC, - parapety wewnętrzne z konglomeratu,	

	- balustrady stalowo (stal ocynkowana)-szklane, (szkło matowe), - instalacje: elektryczna z osprzętem bez oprav , niskoprądowa (domofon, internet, TV z gniaздkami), zimnej wody i ciepłej wody użytkowej bez białego montażu, kanalizacyjna bez białego montażu, wentylacyjna kompletna, centralnego ogrzewania kompletna ze sterowaniem (ogrzewanie podłogowe wodne, w łazience grzejnik / suszarka), - ściany działowe z bloczków- murowane lub w suchej zabudowie, - sufity bez gładzi gipsowej, - wylewka podłogowa.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	do 08-09.2026 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	do 08.-09.2026r. oraz zgodnie z terminem podpisania Umowy notarialnej przenoszącej własność
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	miejsce postojowe i komórka lokatorska nr w garażu podziemnym
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	do 30.09.2026r. oraz zgodnie z terminem podpisania Umowy notarialnej przenoszącej własność

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. Decyzja [GG.6831.60.2024.GP](#) Wójta Gminy Koszęcin zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości/działki 4414 o powierzchni 0,2635 ha.
-