Zadanie inwestycyjne realizowane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego
„Nowe Zagórze”

NOWE ZAGÓRZE

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego
Data sporządzenia prospektu: 26.07.2024 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	KSA Inwestycje sp. z o.o.	
Adres	Ul. Warszawska 214/6, 25-414 Kielce	
Numer NIP i REGON	959 200 99 55	380616293
Numer telefonu	512 44 00 80	
Adres poczty elektronicznej	biuro@ksainwestycje.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.nowezagorze.pl	

DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Nazwa i adres	Budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażem podziemnym wielostanowiskowym przy ul. Raciborskiego 17, 25-640 Kielce
Data rozpoczęcia i zakończenia	31.10.2019r. – 24.08.2021r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	20.08.2021 Znak: PINB-SO.5131.75.2021.IV
Szczegóły przedsięwzięcia	Kubatura: 22322,94 m^3 Powierzchnia całkowita: 7470,62 m^2 Wysokość budynku: 16,28 m Ilość lokali mieszkalnych: 49 Powierzchnia lokali usługowych: 1106,47 m^2 Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym: 50 Ilość naziemnych miejsc postojowych: 24

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

II. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	Ul. Zagórska 288 25-362, Kielce Numery porządkowe segmentów: 288F, 288G, 288H, 288J, 288K, 288L, 288M, 288N, 288P, 288R, 288S, 288T Nr ewid. działki: 293/3, 293/4, 293/5, 293/6, 293/7, obręb 0025
Numer księgi wieczystej	KI1L/00071187/9
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak jest obciążeń hipotecznych nieruchomości oraz wniosków o wpisie w dziale czwartym księgi.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	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.

<table>
<tr><td>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]</td><td colspan="2">Nr ewidencyjny działki:
293/1 – działka drogowa stanowiąca przystanek autobusowy komunikacji miejskiej
290/2 – jednorodzinny budynek mieszkalny, 3 kondygnacje naziemne
291, 292 – brak zabudowań
294/2 – budynek jednorodzinny, 2 kondygnacje naziemne
295 – nieużytkowany budynek inwentarski/gospodarczy, 1 kondygnacja naziemna, jednorodzinny budynek mieszkalny, 2 kondygnacje naziemne.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td><td>Plan ogólny gminy</td><td rowspan="2">Brak planu ogólnego gminy, obowiązuje studium:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce uchwalone uchwałą Nr 580/2000 Rady Miasta w Kielcach z dnia 26 października 2000 r.

https://bipum.kielce.eu/prawo-lokalne/uchwaly-rady-miasta-kielce/uchwala-nr-5802000-z-dnia-2000-10-26-w-sprawie-uchwalenia-studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-kielc.html</td></tr>
<tr><td>Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</td></tr>
</table>

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, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

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	Budynki jednorodzinne z towarzyszącymi budynkami gospodarczo-garażowymi.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej: 8,30 – 12,50 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: do 8,50 m. Geometria dachu: dach płaski, wysokość do 8,50 m.
	forma architektoniczna	Prosta zabudowa mieszkalna, jednorodzinna, do 3 kondygnacji naziemnych, dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy: - od str. ul. Zagórskiej (front)- w odl. 25,0m od zewn. granicy jezdni tej ulicy - od str. ul. Prochownia (front)- w odl. 17,0m od zewn. granicy jezdni tej ulicy.
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,02 do 0,12 (wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji).
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja położona jest na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem „RIVa”-grunty orne klasy IV. Art. 10 ustawy z dnia 3.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ogranicza przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze w przypadku ich położenia w granicach administracyjnych miasta. Teren inwestycji położony jest na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, uchwała nr XLIX/877/14 z dnia 13.11.2014r. Przedmiotowa inwestycja znajduje się poza granicami Chęcińsko-Kieleckiego Parku Krajobrazowego określonych Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XXVI/371/16 z dnia 26.09.2019r. Teren inwestycji nie jest położony na obszarze Natura 2000 i nie będzie negatywnie oddziaływać na ten obszar. Teren inwestycji nie jest położny w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce-Białogon ustanowionej rozporządzeniem nr 4/2019 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 19.12.2019r.

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren inwestycji nie znajduje się w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 10.07.2017r. Prawo wodne.

[5)] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu".

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów od-rębnych	Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 09.06.2011r. Prawo geologiczne i górnicze oraz nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Teren inwestycji nie jest położony na obszarze ograniczeń zabudowy w odniesieniu do obiektów lotnictwa cywilnego w rozumieniu ustawy z dnia 3.07.2002r. Prawo lotnicze. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24.07.2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu c) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach rurociągu
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Z ul. Zagórskiej (droga publiczna kategorii powiatowej) oraz z ul. Prochownia – na warunkach, które określi Miejski Zarząd Dróg w Kielcach. Budowa i przebudowa zjazdu nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, może on być realizowany w oparciu o art. 29 ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.). W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, należy zaprojektować i zrealizować stanowiska postojowe w ilości minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego: a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków-w oparciu o miejską sieć wodno-kanalizacyjną, zgodnie z pismem Wodociągów Kieleckich sp. z o.o., z dnia 15.06.2021r. znak: TT/2021/1566 TT-W/AF b) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej zgodnie z pismem

		PGE Dystrybucja S.A. a dnia 12.07.2021r., znak: 20-I2/WZD/00734/13038 c) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, zgodnie z oświadczeniem Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach z dnia 17.06.2021r. znak: PSGKI/459OKSK/62/O/0/1098245/21/2/21.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 % powierzchni terenu inwestycji.
	Nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik powierzchni zabudowy od 0,02 do 0,12 (wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji).
	Wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: do 8,50 m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z pismem UA-I.6727.21.2023.ASO z dnia 26.04.2023 nie przewiduje się m.in. budowy linii szynowych, oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk i cmentarzy; Szereg ulic przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Kielce Wschód-Obszar III.5-ul.Napękowska – od ul. Sandomierskiej do ul. Bohaterów Warszawy” na obszarze Miasta Kielce – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE WSCHÓD-OBSZAR 5 „Przedłużenie ulicy Bohaterów Warszawy” – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE WSCHÓD-OBSZAR 2 „Przedłużenie ulicy Bohaterów Warszawy-część II” na obszarze miasta Kielce – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Kielce Wschód-Obszar 1” (rejon Cmentarza Komunalnego „Cedzyna”, drogi krajowej nr 74, przedłużenie ul. Sandomierskiej oraz ulic: Wikaryjskiej, Cedro-Mazur i Lubrzanki)

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Kolor pomarańczowy-działki objęte przedsięwzięciem deweloperskim Kolor szary-działki objęte dezycjami o warunkach zabudowy w latach 2016-2022.
	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	Przewidywane inwestycje drogowe: Ulice układu podstawowego: – Przedłużenie ul. Bohaterów Warszawy na odcinku od ul. Szczecińskiej do ul. Sandomierskiej – Przedłużenie ul. Napękowskiej do przedłużenia ul. Bohaterów Warszawy.
	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 przeciw-powodziowych	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.
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 382/2022. Znak: UA-IV.6740.1.292.2022.BOJ. Prezydent Miasta Kielce.	
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 2021r. poz. 2351 z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	

* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	02.2024 – 06.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	12
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej zaprojektowano w 3 grupach po 4 sztuki. Odległość między grupami budynków wynosi 16m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych mierzona jest według normy PN-ISO 9836:2022-07.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne + kredyt
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Łopusznie z siedzibą w Łopusznie (kod 27-070) pod adresem ul. Przedborska 10 KRS 0000085603, NIP 6581001279, REGON 000497680
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego bank prowadzi otwarty rachunek powierniczy. Wypłata środków z tego rachunku jest dokonywana przez bank, po zrealizowaniu danego etapu zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem określonym w niniejszym prospekcie.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Kielcach ul. Planty 8, 25-502 Kielce	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	1) Do dnia 31.03.2024 – wykonanie fundamentów-stan „zero" – 19,75%. 2) Do dnia 30.06.2024 – wykonanie konstrukcji żelbetowej parteru i I piętra ze stropem-stan surowy – 17,76%; 3) Do dnia - 30.09.2024 - wykonanie elementów konstrukcyjnych II piętra ze stropem, ściany działowe – stan surowy otwarty, instalacje zewnętrzne- 15,60%; 4) Do dnia 31.12.2024 - montaż okien i drzwi balkonowych, drzwi zewnętrznych, warstwy dachowe - 21,30%; 5) Do dnia 28.02.2025 – wykonanie elewacji, tynków, warstw posadzkowych, instalacje wewnętrzne-okablowanie i orurowanie - 15,43%; 6) Do dnia 30.06.2025 – wykonanie zagospodarowania terenu, pozwolenie na użytkowanie - 10,16%.	

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny nie jest dopuszczalna. Wzrost ceny jest możliwy w razie: Wzrostu stawki podatku VAT, z zastrzeżeniem prawa odstąpienia.

[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 2023r. poz. 1114) 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	Warunki określone zostały w rozdziale 7 Odstąpienie od umowy deweloperskiej Art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. **Odstąpienie od Umowy Deweloperskiej** 1. **Nabywca** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 **Ustawy deweloperskiej**, albo elementów, o których mowa w art.36; 2) 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 deweloperskiej**; 3) jeżeli **Deweloper** nie doręczył **Nabywcy** zgodnie z art. 21 lub art. 22 **Ustawy deweloperskiej Prospektu informacyjnego** wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w **Prospekcie informacyjnym** lub jego załącznikach; 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w **Prospekcie informacyjnym** lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej; 5) jeżeli **Prospekt informacyjny**, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie, o którym mowa § 7 Umowy deweloperskiej; 7) 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 deweloperskiej**; 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 **Ustawy deweloperskiej**; 9) w przypadku niewykonania przez **Dewelopera** obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 **Ustawy deweloperskiej**, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem; 10) w przypadku nieusunięcia przez **Dewelopera** wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 **Ustawy deweloperskiej**; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 **Ustawy deweloperskiej**; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; 13) w przypadku stwierdzenia zmiany powierzchni po obmiarze powykonawczym o więcej niż 2,0%. 14) w przypadku zmiany stawki podatku VAT w czasie realizacji umowy deweloperskiej**.** Jeżeli **Nabywca** nie zaakceptuje zwiększonej **Ceny nabycia**, będzie mu przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej - w terminie 7 (siedem) dni od dnia wskazania przez **Dewelopera Ceny nabycia** uwzględniającej zmianę stawki podatku VAT. Do odstąpienia **Nabywcy** od umowy deweloperskiej, w przypadku o którym mowa w zd. poprzedzającym, stosuje się odpowiednio § 14 ust. 9 Umowy Deweloperskiej. 2. 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. 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, 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, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej.
5. 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;
6. 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 deweloperskiej;
7. W przypadku, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt 13) powyżej, **Nabywca** będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia pisemnego otrzymania informacji o zmianie powierzchni, poprzez złożenie **Deweloperowi** pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy; uprawnienie to, nie przysługuje jeżeli zmiana powierzchni **Lokalu mieszkalnego** wynika z zawnioskowanych przez **Nabywcę** zmian aranżacyjnych.
8. W każdym przypadku oświadczenie woli **Nabywcy** o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności **Lokalu mieszkalnego** złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;
9. **Deweloper** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez **Nabywcę** świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, na zasadach określonych w **Harmonogramie płatności**, 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.
10. **Deweloper** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się **Nabywcy** do odbioru lokalu mieszkalnego 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.----------
11. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez **Dewelopera, Nabywca** zobowiązany jest niezwłocznie wyrazić i dostarczyć **Deweloperowi** oświadczenie o wyrażeniu zgody na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej ujawnionego na jego rzecz roszczenia o przeniesienie własności **Lokalu mieszkalnego** oraz sprzedaży udziału w **Nieruchomości Drogowej**, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. ----------
12. Niniejszym **Nabywca** udziela **Deweloperowi** nieodwołalnego pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na Jego rzecz, na wniosek zawarty w Umowie deweloperskiej, w sytuacji odstąpienia od Umowy przez **Dewelopera** stosownie do niniejszego paragrafu. Pełnomocnictwo nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy. Pełnomocnictwo jest ważne do dnia zawarcia **Umowy przeniesienia własności** oraz **Ostatecznej umowy sprzedaży**.----------

Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z pełnomocnictwa o jakim mowa powyżej, to jest upoważniającego do wyrażenia zgody na wykreślenie roszczeń **Nabywcy**, przed upływem 21 (dwudziestu jeden) dni od złożenia **Nabywcy** przez **Dewelopera** oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 Banku Spółdzielczym w Łopusznie z siedzibą w Łopusznie, 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 Banku Spółdzielczego w Łopusznie,
- 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Łopusznie 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 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz 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

<table>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">…….</td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">…….</td></tr>
<tr><td>Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">…….</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">28.02.2026 r.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">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</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>3</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Ściany zewnętrzne z bloczków silikatowych.
Wykończenie ścian zewnętrznych w systemie BSO (bezspoinowy system ociepleń tzw. lekka mokra) zgodnie z kolorystyką elewacji.</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Części wspólne budynku: fundamenty, konstrukcja budynku, ściany, dach, elewacja, przyłącze kanalizacyjne.
Elementy wykonane z najwyższą starannością, zgodnie z obowiązującymi normami.

Teren wokół budynków:
Dwa wjazdy publiczne, z ulic Zagórska oraz Prochownia.
Utwardzona droga wewnętrzna wykonana z kostki betonowej, stanowiąca dojazd do miejsc postojowych naziemnych i budynków.
Tereny zielone, zniwelowane.
Ogrodzenie terenu wraz z furtką i bramami wjazdowymi. Elementy ogrodzenia panelowe, ocynkowane, lakierowane.</td></tr>
<tr><td>Liczba lokali w budynku</td><td>2</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3"></td><td>Liczba miejsc postojowych</td><td>Nabywca nabywa udział w nieruchomości drogowej wraz z prawem do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca postojowego nr…

Liczba miejsc postojowych naziemnych: 36.</td></tr>
<tr><td>Dostępne media w budynku</td><td>Instalacja ciepłej wody użytkowej, wody zimnej, CO, kanalizacja, gaz (doprowadzony do pieca dwufunkcyjnego), prąd.</td></tr>
<tr><td>Dostęp do drogi publicznej</td><td>Dostęp do drogi publicznej od strony ul. Zagórskiej oraz od strony ul. Prochownia.</td></tr>
<tr><td>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych</td><td colspan="2">Lokal mieszkalny nr…. usytuowany jest na …. kondygnacji naziemnej.</td></tr>
<tr><td>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</td><td colspan="2">1. <u>Powierzchnia użytkowa:</u> …..
2. <u>Układ pomieszczeń:</u> ……
3. <u>Zakres i standard prac wykończeniowych:</u>
a) Ściany działowe: bloczek silikatowy gr. 12, 8cm.
b) Wykończenie ścian wewnętrznych: tynk gipsowy maszynowy kat. 3, bez malowania, w łazienkach i wc tynk gipsowy kat. 3, maszynowy zatarty na ostro, bez malowania.
c) Wykończenie sufitów: tynk maszynowy gipsowy kat. 3, bez malowania.
d) Stolarka okienna: profile PCV szklone pakietem zespolonym trzyszybowym, okucia obwiedniowe z funkcją mikrouchylenia, izolacyjność termiczna dla całego zestawu okiennego maks. U_o=0,9 (W/(m^2*K)
e) Parapety wew. w mieszkaniach: brak
f) Drzwi wejściowe do mieszkania: wymiar: 90x200, o klasie odporności na włamanie RC2, z dwoma zamkami
g) Stolarka drzwiowa wew. w mieszkaniach: brak
h) Instalacja centralnego ogrzewania i ciepła woda użytkowa: rozprowadzona pod posadzką, pod i/lub na tynku do punktów poboru.
i) Liczniki: licznik wody w lokalu mieszkalnym, licznik gazu w skrzynce gazowej zlokalizowanej na terenie nieruchomości gruntowej, licznik prądu na elewacji lub na terenie działki
j) Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej: piec gazowy dwufunkcyjny, zlokalizowany w łazience, grzejniki płytowe z głowicami termostatycznymi, w łazience-grzejnik łazienkowy typu drabinka
k) Instalacja wodno-kanalizacyjna: rozprowadzenie instalacji pod posadzką oraz pod i/lub na tynku do punktów poboru. Brak armatury sanitarnej i brak białego montażu
l) Instalacja elektryczna: rozdzielnia mieszkaniowa, okablowanie, puszki, gniazda, włączniki, wypusty bez oświetlenia.
m) Instalacja telewizyjna: Okablowanie dla jednego odbiornika TV w salonie, telewizja, Internet dostarczone przez zewnętrznego usługodawcę po zawarciu umowy przez właściciela lokalu
n) Wentylacja: grawitacyjna
o) Dzwonek zewnętrzny przy drzwiach wejściowych
p) Balkon: wykończone płytkami na dystansach
q) Balustrada na balkonach ocynkowana, malowana proszkowo, wypełniona szybą bezpieczną, zespoloną.</td></tr>
</table>

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	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).