

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	FAVOLA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 0000510792) Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	05-660 Warka, ul. Janusza Kusocińskiego 12 Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 7972053111	REGON, o ile taki posiada 147265492
Numer telefonu	(+48) 503 480 677	
Adres poczty elektronicznej	favola.biuro@gmail.com	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	-----	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	05-660 Warka, ul. Puławska 67B, 67C
Data rozpoczęcia	21.07.2015 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.04.2017 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	05-500 Nowa Iwiczna, ul. Migdałowa 28/1,28/2
Data rozpoczęcia	11.06.2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.10.2019 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	05-500 Piaseczno, ul. Kwiatów Polskich 21/1, 21/2
Data rozpoczęcia	07.05.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.02.2021 r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	05-800 Pruszków, ul. Zimna 6, dz. nr ew. 278 obręb 0010	
Nr księgi wieczystej	WA1P/00123112/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
	Działka przylega bezpośrednio do drogi lokalnej/ KDL-38 tj. ulicy Zimnej	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji

objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Żbików-Bąki w Pruszkowie- Obszar I, uchwalony Uchwałą Nr XLV/426/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dn. 29 maja 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dn. 21 lipca 2014 r. poz.7036 i Uchwałą Nr XIV.140.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie – obszar I, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dn. 23 lutego 2016 r. poz. 1697. Link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu: https://pruszkowski.e-mapa.net/ Nieruchomość jest położona w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Pruszkowa- Podobszar A, Rada Miejska w Pruszkowie podjęła Uchwałę Nr XXII.250.2016 z dnia 29 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Pruszkowa (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 9 listopada 2016 r. poz. 9538), która została zmieniona Uchwałą Nr XXXVIII.390.2017 Rady Miasta Pruszkowa z dn. 28 września 2017 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 27 października 2017 r. poz. 9590). W ww. uchwale nie zostało ustanowione na rzecz gminy prawo pierwokupu nieruchomości położonych w obszarze rewitalizacji. Na obszarze rewitalizacji nie ustalono Specjalnej Strefy Rewitalizacji.
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy jednorodzinnej oznaczony symbolem MN-35

zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej; minimalna intensywność zabudowy 0,01; maksymalna ilość kondygnacji naziemnych 3, w tym ostatnia jako wbudowana w dach
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-----
	Maksymalna wysokość zabudowy	11 m przy czym dla budynków gospodarczych i garaży: 5m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50% dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– minimalnie 2 miejsca na jeden budynek mieszkalny, przy czym 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestora muszą zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny. Należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń. Hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się drogi oznaczone symbolami: KDZ 1-4, KDL 1-40 oraz 42-47, KDD 1-6 i 9-34. Jako sieć powiązań z zewnętrznym układem drogowym miasta ustala się drogi oznaczone symbolami KDA-1, KDA-2, KDZ 1-4, KDL 1-40 i 42-47. Uzupełniającą sieć komunikacji stanowią drogi wewnętrzne oznaczone KDW 2-29 oraz tereny wyznaczonych ścieżek rowerowych. Dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu: dróg wewnętrznych, ciągów pieszo jezdnych oraz ścieżek rowerowych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Dostęp do dróg publicznych należy realizować poprzez istniejące i projektowane zjazdy. Miejsca do parkowania muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. Przeznaczenie terenu Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się drogi oznaczone symbolami: KDZ 1-4, KDL 1-40 oraz 42-47, KDD 1-6 i 9-34. Jako sieć powiązań z zewnętrznym układem drogowym miasta ustala się drogi oznaczone symbolami KDA-1, KDA-2, KDZ 1-4, KDL 1-40 i 42-47. Uzupełniającą sieć komunikacji stanowią drogi wewnętrzne oznaczone KDW 2-29 oraz tereny wyznaczonych ścieżek rowerowych. Dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu: dróg wewnętrznych, ciągów pieszo jezdnych oraz
--	--	---

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Wszystkie budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne , wodociągowe i źródło ciepła zapewniające prawidłowe funkcjonowanie użytkownika zgodnego z funkcją. Wszystkie budynki przeznaczone na pobyt ludzi muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych. Dopuszcza się na terenach MN 1-64 i UMN 1-13 stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej
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	Przeznaczenie terenu	1)MN35 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących, 2) MN29,33,34 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych, 3)MWU4 tereny zabudowy wielorodzinnej, 4) U2,3 tereny zabudowy usługowej, zakaz lokalizowania usług w zakresie handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 5) KDD 2,18,19 teren dróg publicznych o klasie drogi dojazdowej, KDL 1,38 teren dróg publicznych o klasie drogi lokalnej, KDZ 1, 4 teren dróg publicznych o klasie drogi zbiorczej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	1)MN 35, 29,33,34 – 1,2 dla zabudowy wolnostojącej, 1,5 dla zabudowy bliźniaczej, 2,0 dla zabudowy szeregowej 2)MWU2 -max. 2,0 3) U2,3 – max. 2,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1)MN35,29,33,34 minimalna intensywność 0,01 max. 1,2 dla zabudowy wolnostojącej, 1,5 dla zabudowy bliźniaczej, 2,0 dla zabudowy szeregowej 2) MWU 2 minimalna 0,2 max. 2,0 3)U2,3 minimalna 0,05 max. 2,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-----

	Maksymalna wysokość zabudowy	1)MN35,29,33,34 max. 11 m, 2)MWU2 max. 12 m, 3)U2,3 12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1)MN 35,29,33,34 50% dla zabudowy wolnostojącej, 40% dla zabudowy bliźniaczej, 20% dla zabudowy szeregowej 2) MWU4 30% 3)U 2, 3 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca na jeden budynek, przy czym 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, dla usług oświaty: 3 miejsca na 10 zatrudnionych, dla handlu detalicznego: 1 miejsce na każde 10m ² , dla gastronomii: minimum 2 miejsca na 10 miejsc konsumenckich, dla pozostałych usług: minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m ² pow. użytkowej, minimalnie 2 miejsca na każdym 10 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 3 miejsca.
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
	Nie dotyczy	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	-----
	forma architektoniczna	-----
	usytuowanie linii zabudowy	-----
	intensywność wykorzystania terenu	-----
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-----
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-----
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-----

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-----
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-----
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-----
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-----
	nadziemna intensywność zabudowy	-----
	wysokość zabudowy	-----
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1)KDZ1 tereny dróg publicznych o klasie drogi zbiorczej ok. 50 m od południowej granicy, KDZ4 tereny dróg publicznych o klasie drogi zbiorczej ok. 160 m od wschodniej granicy działki, 2)26P tereny zabudowy produkcyjnej ok. 600 m od południowej granicy działki, 3)KK teren kolejowy ok. 350 od granicy południowej, 4)1KUGp teren ulic głównych ok.870 m od południowej granicy, 5) U1,2,3,4 teren zabudowy usługowej od ok. 60 od południowej granicy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-----
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-----
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-----
	miejscowych planach odbudowy	-----
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-----
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-----

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-----
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-----
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-----
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę		*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	*	*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	*	*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 440/2024 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wolnostojących z czterema instalacjami gazowymi na działce nr ew. 278 obręb 0010 w Pruszkowie wydana przez Starostę Pruszkowskiego	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak/ budowa w trakcie realizacji	

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	Budowa w trakcie realizacji	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	21.08.2024 r. – 31.10.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2 budynki o łącznie 4 lokalach
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek 1: 6 m od północno - zachodniej granicy działki, 6 m od granicy północno-wschodniej, 5,34 m od południowo – zachodniej granicy, odległość pomiędzy budynkami 1 i 2 wynosi 4,18 m. Budynek 2: 5 m od północno-wschodniej granicy, 8,07 m od południowo-zachodniej granicy, 3 m od południowo-wschodniej granicy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnię użytkową poszczególnych pomieszczeń i mieszkań określono – wg normy PN-ISO 9836:1997. Do obmiaru będą uwzględnione ściany przewidziane w projekcie budowlanym, stanowiącym załącznik do umowy deweloperskiej, co oznacza, że jeśli na życzenie klienta nastąpiło dobudowanie ścian działowych to zajmowana przez nie powierzchnia zaliczana będzie w całości do powierzchni lokalu, a jeśli nastąpiło usunięcie ścian przewidzianych w projekcie budowlanym to powierzchnia, którą zajmowałyby ściany nie będzie uwzględniana przy ustanawianiu powierzchni lokalu	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% - środki własne/ pożyczki wspólników i/lub wpłaty z umów deweloperskich
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców		*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6.1. Ustawy zapewni Nabywcy środek ochronny w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie umowy pomiędzy Bankiem a Deweloperem. Spółka ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji i/lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek. Wpłata środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez bank zakończenia wskazanego w dyspozycji wypłaty etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bank dokona kontroli zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wskazanego w dyspozycji wypłaty. Kontrola polega w szczególności na inspekcji placu budowy i weryfikacji zaawansowania prac zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości, poprawności wydatkowanych środków wypłacanych deweloperowi (w tym weryfikacji uregulowania zobowiązań publiczno-prawnych, zobowiązań względem podwykonawców oraz opłacenia w należytej wysokości składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny). Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na rachunku środki po otrzymaniu 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.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Zwoleniu
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap realizacji inwestycji (Etap realizacji inwestycji (od 10.01.2024 r. do 31.08.2025 r.) Opis etapu inwestycji Udział kosztów etapu w ogólnych kosztach inwestycji Etap 1 (od 10.01.2024 do 30.09.2024) Zakup działki, projekt, roboty przygotowawcze, roboty ziemne, ławy fundamentowe, ściany fundamentowe, beton podkładowy pod posadzki 25,00% Etap 2 (od 30.09.2024 do 10.04.2025) Ściany parteru, strop nad parterem, ściany piętra, strop piętra, więźba dachowa, kominy wentylacyjne 25,00 % Etap 3 (od 10.04.2025 do 31.05.2025) Dach pokrycie, okna i drzwi zewnętrzne, w budynku 1 montaż bram garażowych, ściany działowe 25,00% Etap 4 (od 31.05.2025 r. do 30.09.2025) Instalacja elektryczna wewn., instalacja wewn. wod-kan. i c.o., tynki wewnętrzne, posadzki, docieplenie strychu, elewacja, instalacja gazowa wewn. 15,00% Etap 5 (od 30.09.2025 do 31.10.2025) podjazdy i chodniki z kostki, schody wejściowe z płyt betonowych, niwelacja terenu, ogrodzenie , przyłącza wod.-kan., gazowe, elektryczne (instalacja zewnętrzna), instalacja domofonowa, zakończenie budowy. 10,00%

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja nie jest dopuszczana
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

Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:

- 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;**
- 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 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.**
- 13) w razie stwierdzenia, że ustalona w wyniku obmiaru powierzchnia Lokalu odbiega od ustalonej w umowie o więcej niż 2 % (dwa procent) – Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia Nabywcy o powierzchni ostatecznej Lokalu, nie później niż do dnia zawarcia Umowy Sprzedaży,**
- 14) w razie zmiany stawki podatku VAT zgodnie ze stosownymi aktami prawnymi, gdy po stronie Nabywcy powstanie obowiązek dopłaty, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty powiadomienia o powyższym obowiązku, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Sprzedaży**

I. Informacja o:

- 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.

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 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 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 Zwoleniu, 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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Zwoleniu,
- 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 Spółdzielczy w Zwoleniu korzysta także z następujących znaków towarowych:



BANK SPÓŁDZIELCZY W ZWOLENIU

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	 zł (słownie:.....)
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Budynek 2: 111,49 m² wraz z prawem do wyłącznego użytkowania części działki/ogródka o pow. ok. 130 m²*/ lub 90 m² Budynek 1: 155,23 m² (w tym powierzchnia garażu 17,85 m², poddasza nieużytkowego 36,41 m²) wraz z prawem do wyłącznego użytkowania części działki/ogródka o pow. ok. 110 m²*/ lub 72 m²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł/m ² (słownie: zł/m ²)

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	31.03.2026 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 jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	3
	Technologia wykonania	Tradycyjna, budynek murowany
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	określa załącznik do prospektu pn. standardy techniczno – materiałowe dla Budynku 1 i 2
	Liczba lokali w budynku	2x2 (2budynki, po 2 lokale w 1 budynku)
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	5
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, gaz ziemny, energia elektryczna, kotłownia własna – piec gazowy 2 funkcyjny
	Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni dostęp do ul. Zimnej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal nr 1 lub 2 w Budynku 1 (budynek od strony północno-zachodniej, lokal w północno- zachodniej*/północno-wschodniej* części budynku)/ lub w Budynku 2 (budynek od strony północno-wschodniej, lokal w północno- zachodniej*/północno-wschodniej* części budynku. Karta lokalu wraz z zaznaczonym usytuowaniem oraz PZT ze wskazaną roboczą numeracją budynków i lokali stanowią załączniki do prospektu.	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny oznaczony nr 1*/ lub 2* w budynku oznaczonym nr 1*/ lub 2* o powierzchni łącznej 111,49 m²/155,23 m² (ustalonej na podstawie dokumentacji projektowej). Lokal o 111,91 m² pow. użytkowej mieszkalnej składać się będzie z następujących pomieszczeń: na parterze: wiatrołapu, łazienki, komunikacji, pokoju dziennego z jadalnią i aneksu kuchennego; na piętrze: komunikacji, 3 pokoi, łazienki; na poddaszu użytkowym: pomieszczenia rekreacyjnego. Lokal o 155,23 m² pow. łącznej (w tym powierzchnia garażu: 17,85 m², poddasza nieużytkowego: 36,41 m²) składać się będzie z następujących pomieszczeń: na parterze: wiatrołapu, garażu, łazienki, komunikacji, pokoju dziennego z jadalnią i aneksu kuchennego; na piętrze: komunikacji, 4 pokoi, łazienki; na poddaszu nieużytkowym: poddasza nieużytkowego Lokal zostanie wydany w stanie deweloperskim, przy czym stan deweloperski nie zawiera: białego montażu, osprzętu elektrycznego, armatury, okładzin podłogowych i ściennych i drzwi wewnętrznych. Stan deweloperski obejmuje: tynki (kat. III), szlichty, montaż drzwi wejściowych oraz okien, montaż 2 funkcyjnego pieca c.o. wraz z kompletną instalacją ogrzewania podłogowego, przygotowane pkt. Elektrycznego do montażu grzejników elektrycznych w łazienkach (bez grzejników łazienkowych), instalację wod.-kan. z podejściami do białego montażu, instalację
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 31.03.2026 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 31.03.2026 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-----
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-----

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.

2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-