Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub Domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 20.10.2024 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „BLOK MIESZKALNY JARZĘBINY" W SUŁKOWICACH

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą działce 176/25 położonej w obrębie ewidencyjnym 0048 Sułkowice, jednostce ewidencyjnej 140603_2 Chynów.

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	SKB DEVELOPMENT SP. Z O.O. (KRS 00001017565)	
Adres	UL.HOŻA 86/410, 00-682 WARSZAWA	
Nr NIP i REGON	(NIP) 701 11 28 150	(REGON) 524398623
Nr telefonu	538 300 138, 48 661 59 52,	
Adres poczty elektronicznej	biuro@ewmaj.pl	
Nr fax.	----------	
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	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i nr działki ewidencyjnej[1]	SUŁKOWICE, UL.JARZĘBINY 41, DZIAŁKA EWIDENCYJNA NUMER 176/25 Z OBRĘBU 0048 SUŁKOWICE, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 140603_2 CHYNÓW	
Nr księgi wieczystej	SĄD REJONOWY W GRÓJCU V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH dz. ewid. KW NR: RA1G/00104044/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2]	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływające na warunki życia[3]	BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY, PUBLICZNA SZKOŁA POSTAWOWA, LINIA KOLEJOWA WARSZAWA - RADOM, BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE, PLAC ZABAW, SKLEP SPOŻYWCZY, ZAKŁAD KYNOLOGII POLICYJNEJ.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Symbol planistyczny **1MW** Uchwały nr XLVII/333/2023 Rady Gminy w Chynowie z dn. 24.04.2024 r. Postanowienie nr 4/2024 z dnia 12 stycznia 2024 r. udzielenia zgody na odstępstwo od przepisu zawartego w paragraf 40 ust. 3 i paragraf 19 ust. 1 pkt 1 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2022 r. wydanym przez Starostę Grójeckiego.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie uchwalono
	Inne[4]	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony symbolem **1MW –** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1KDZ** – teren komunikacji drogowej

1. Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
2. W szczególności imię i nazwisko lub nazwa (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, 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,
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.

przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		publicznej – teren drogi zbiorczej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,2
	Maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy	1,2 / 0,03
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 14 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 do 1
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. 2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej. 3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych: w przypadku działań inwestycyjnych ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe. 4. W zakresie ochrony powietrza ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; 5. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; 6. W celu ochrony powietrza dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii. 7. W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MW zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; 8. W zakresie ochrony akustycznej ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska. 9. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: wielkości minimalnych do zachowania powierzchni biologicznie czynnych są wyznaczone i określone w Dziale II. 10.Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

		11. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadku nieuniknionej kolizji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak powyższej problematyki
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W planie nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem dóbr kultury współczesnej
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak powyższej problematyki
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. Określenie układu komunikacyjnego: ustala się dostępność komunikacyjną obszaru planu przez istniejące ulice sąsiadujące bezpośrednio z planem: ulicę Kolejową stanowiącą drogę powiatową nr DP1652W, dla której wyznaczono poszerzenie 1KDZ w granicach planu oraz z dróg wewnętrznych – ul. Jarzębiny i ul. Parkowej, zlokalizowanych poza granicami planu. 2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym - drogą krajową nr 50 (ul. Grójecka) relacji Sochaczew - Grójec - Góra Kalwaria - Mińsk Mazowiecki obejmuje drogę powiatową nr DP1652W (ul. Kolejowa, ul. Ogrodowa) relacji Chynów - Sułkowice - Grobice poprzez węzeł komunikacyjny zlokalizowany w miejscowości Sułkowice. 3. Ustala się konieczność zapewnienia 1 miejsca parkingowego dla samochodu osobowego na lokal mieszkalny; 4. Ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 30, b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 31 i powyżej; 5. Miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie własnej działki, z możliwością bilansowania miejsc w parkingu podziemnym lub w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, sąsiadujących bezpośrednio z planem.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących poza granicami planu sieci wodociągowych o średnicy Ø100 mm i Ø160 mm lub projektowanych sieci wodociągowych o min. średnicy Ø40 mm; 2. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

		3. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej Ø200 mm (w granicach planu) lub o średnicy Ø300 mm (poza granicami planu) albo do projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej o min. średnicy przewodów: a) sieci kanalizacji grawitacyjnej Ø90 mm, sieci kanalizacji tłocznej Ø50 mm; 4. Ustala się, że wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego; 5. Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa wodnego - ustala się nakaz redukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych; 6. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o min. średnicy Ø200 mm. § 20. 7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą poza granicami planu lub projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia; 8. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii. § 21. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną w granicach planu lub projektowaną sieć telekomunikacyjną. 9. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej poza granicami planu sieci gazowej o średnicy Ø100 mm, Ø90 mm lub z projektowanej sieci gazu przewodowego; 10. Rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci; 11. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej - Ø20 mm; 12. Nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie; 13. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych. 14. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła; 15. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł. 16. Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi; 17. Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem, w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska. 18. Sieci infrastruktury technicznej wszystkich

		mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych; 19. W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy; 20. Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.
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	**40.3.5-ZPn** – ustala się utrzymanie funkcji ogólnodostępnego wiejskiego placu zabaw, **40.2.1-1U** – ustala się utrzymanie istniejących funkcji: usługowej (strefy oświaty) z towarzyszącą funkcją sportowo-rekreacyjną i zielenią towarzyszącą, **40.2.1-2U** – obiekt zamknięty. Ustala się utrzymanie istniejących funkcji: (usługowej) z towarzyszącymi obiektami typu hotelowego, urządzeniami terenowymi oraz zielenią towarzyszącą i leśną, **40.1.2-1MW** – Teren zamknięty. Istniejący zespół zabudowy wielorodzinnej 3-kondygnacjowej do adaptacji wraz z obiektami towarzyszącymi (zespoły garaży) oraz zagospodarowaniem. **40.1.1-21MN** – funkcją dominująca (preferowaną) jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcją uzupełniająca są nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych, *– Uchwały Rady Gminy Chynów nr XXXI/222/06 z dnia 28.04.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Drwalew Edwardów Chynów Pieczyska Sułkowice Wola Chynowska fragment wsi Nowe Grobice.* **1U/MN** - Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej *– Uchwały nr XXXIX/282/2022 Rady Gminy Chynów z dnia 20 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów dla fragmentów miejscowości Sułkowice, Nowe Grobice - Obszar I.*
	Maksymalna intensywność zabudowy	**-1U/MN** - 1,2
	Maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy	**-1U/MN** - 1,2 / 0,01
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	**-1U/MN** - 55% **-40.1.1-21MN** – 20%
	Maksymalna wysokość zabudowy	**-1U/MN** - 15 m - maksymalna wysokość budynków usługowych, i budynków Usługowo - mieszkalnych, -budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0m, -budynków gospodarczych i garaży - 6,0m -**40.1.2-1MW -** zabudowa 3 -kondygnacjowa **-40.1.1-21MN -** do 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym).
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	**-1U/MN** - 30% **-40.1.2-1MW** – 30% **-40.1.1-21MN** – 50%

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	**-1U/MN** - Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi minimum 1-go miejsca postojowego **-40.1.2-1MW - 40.1.1-21MN** – **40.2.1-1U** – **40.2.1-2U** – Plan ustała następujące zasady realizacji programu miejsc postojowych dla samochodów: • co najmniej 1 miejsce na działce dla zabudowy mieszkaniowej, zalecane 2 miejsca, • co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, handlu, biura, • co najmniej 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych. • Miejsca postojowe należy realizować w obrębie nieruchomości właściciela lub użytkownika obiektu.
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	
	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	
	naziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym6), zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	

	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	
	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	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie	
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 517/2024 z dnia 5.07.2024, wydana przez Starostę Grójeckiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Brak	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U.	Nie dotyczy	

<table>
<tr><td>z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych</td><td colspan="3">Data rozpoczęcia budowy : 12.07.2024r
Data zakończenia budowy: 20.12.2025r</td></tr>
<tr><td>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości</td><td colspan="3">30.05.2026r</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Opis przedsięwzięcia deweloperskiego</td><td>liczba budynków</td><td colspan="2">1 budynek mieszkalny wielorodzinny</td></tr>
<tr><td>rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)</td><td colspan="2">Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego</td><td colspan="3">Norma pomiarowa: Norma PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”
Pomiarów posadzki dokonuje się na poziomie posadzki kondygnacji.
1.Wymiary ustala się dla budynku w stanie wykończonym to jest z uwzględnieniem tynków i wykładzin, ale z pominięciem listew przypodłogowych, progów, cokołów.
2.Powierzchnia pomieszczeń o:
-wysokości większej lub równej 2,20m zalicza się w 100%
-o wysokości od 1,4 m do 2,2 m w %0%
-o wysokości mniejszej od 1,4 m pomija się
3.Nie zalicza się do powierzchni lokalu mieszkalnego lub użytkowego logii, balkonów, tarasów, jeżeli nie są zamknięte ze wszystkich stron.
4.Wnęk w ścianach do 0,1 m2 pomija się, a powyżej 0,1 m2 dodaje się.
5.Przejść w ścianach i drzwiach nie dodaje się.
6.Pilastry o powierzchni powyżej 0,1 m2 potrąca się i dodaje do powierzchnię konstrukcji.
Powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu tj. suma zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, liczona bez powierzchni pod ściankami działkowymi.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego</td><td colspan="3">Deweloper zamierza finansować przedsięwzięcie deweloperskie ze środków własnych, pożyczek i wpłat klientów.</td></tr>
<tr><td colspan="3">W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)
Nie dotyczy</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Środki ochrony nabywców</td><td>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy</td><td colspan="2"><s>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy</s></td></tr>
<tr><td>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7]</td><td colspan="2">0,45%</td></tr>
<tr><td>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</td><td colspan="3">Otwarty rachunek powierniczy w Banku Spółdzielczym w Jasieńcu. Stronami umowy rachunku powierniczego są Bank i posiadacz rachunku (deweloper). Bank jest odpowiedzialny za ochronę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym przez nabywców nowych mieszkań. Na mieszkaniowym rachunku powierniczym mogą być gromadzone wyłącznie środki pieniężne powierzone przez na nabywców nowych mieszkań na podstawie odrębnych umów deweloperskich, zawartych pomiędzy deweloperem i nabywcami nowych mieszkań. Uruchomienie środków z tych rachunków następuje po zakończeniu każdego kolejnego etapu budowy, czego potwierdzeniem jest kontrola stanu budowy przez instytucje uprawnioną współpracującą w tym zakresie z Bankiem stwierdzająca pełną realizację kolejnego etapu budowy oraz zasadność faktur potwierdzających realizację tego etapu budowy.</td></tr>
</table>

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy[3]	Bank Spółdzielczy w Jasieńcu.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	1 Etap -20% do 30.08.2024 Zakup Nieruchomości, Dokumentacja projektowa budynku Przygotowanie placu budowy, Roboty ziemne (wykop pod budynkiem) Instalacja kanalizacyjna odwodnienia, Wykonanie płyty fundamentowej 2 Etap - 21% do 15.12.2024 Wykonanie ścian konstrukcyjnych i stropów części podziemnej Wykonanie stanu surowego - kondygnacje nadziemne (słupy, ściany żelbetowe, stropy, ściany działowe schody, (1,2 kondygnacja), 3 Etap -18% do 15.02.2025 Wykonanie stanu surowego - kondygnacje nadziemne (słupy, ściany żelbetowe, stropy, ściany działowe, schody, (3,4 kondygnacja), Wykonanie konstrukcji murowanych i żelbetowych dachu 4 Etap -16% do 15.05.2025 Wykonanie pokrycia dachu do warstwy przeciwwodnej, izolacji, obróbki Wykonanie stolarki okiennej Wykonanie instalacji wewnętrznych (elektryczna, niskoprądowa) Wykonanie ocieplenia i elewacji w zakresie budynku (styropian wraz z siatką z klejem) 5 Etap -15% do 15.07.2025 Wykonanie tynków wewnętrznych Instalacja c.o., c.w.u i kanalizacyjna oraz ocieplenie posadzki styropianem ze szlichtą betonową zbrojoną Wykonanie struktury (koloru) elewacji lekko-mokrej Uzbrojenie instalacji c.o. i c.w.u.(grzejniki) Montaż osprzętu elektrycznego 6 Etap -10% do 15.10.2025 Wykonanie stolarki otworowej w budynku (drzwi do lokali, drzwi na korytarzach) Zakończenie inwestycji (montaż płytek, balustrad, roboty malarskie, cokoły) Zagospodarowanie terenu wokół budynku (dojścia i dojazdy wykonane z kostki brukowej)
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenia zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	

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

* Niepotrzebne skreślić.

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, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej, określone są w art. 43 Ustawy oraz w paragrafie 14 wzoru umowy deweloperskiej. Ponadto nabywcy w rozumieniu tej ustawy przysługiwać będzie na podstawie umowy deweloperskiej prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował nabywcę o zwiększeniu ceny lokalu mieszkalnego związanym ze zmianą stawki podatku od towarów i usług (strony umowy deweloperskiej przewidują, że w przypadku gdy z tytułu dostawy towaru w zakresie umowy deweloperskiej lub umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności Deweloper, wskutek zmiany przepisów ustawy, opodatkowany byłby w całości albo części ceny netto lokalu mieszkalnego wedle wyższej albo niższej stawki podatku od towarów i usług cena odpowiednio ulegałaby powiększeniu albo pomniejszeniu o zmienioną należność podatkową). Stosowne oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Ze względu na zasady obmiaru i obliczania powierzchni na podstawie dokonanych pomiarów z natury budynków faktyczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego może nieznacznie się różnić *in plus* albo *in minus* w granicach 2 proc. (dwóch procent) w stosunku do powierzchni projektowanej lokalu mieszkalnego, wskazanej w § 3 ust. 6 umowy deweloperskiej. W przypadku, gdy różnica powierzchni, o której mowa wyżej, będzie większa niż te 2 proc. (*in plus* albo *in minus*), nabywcy przysługiwało będzie uprawnienie do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Z uprawnienia do odstąpienia od umowy deweloperskiej z przyczyn, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, nabywca może skorzystać w terminie 21 dni od daty doręczenia nabywcy przez Dewelopera pisemnej informacji, z której wynikało będzie, iż faktyczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej jest większa albo mniejsza od powierzchni wskazanej w § 3 ust. 6 niniejszej umowy o ponad 2 proc. Stosowne oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:
1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub 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,) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy, lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub 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 Jasieńcu 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Jasieńcu,
– 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, 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 Jasieńcu."

Bank Spółdzielczy w Jasieńcu
Grupa BPS

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, z późn. zm.).
Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

Podpis osoby uprawnionej

do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich.
4. Technologia wykonania i standard wykończenia lokali mieszkalnych oraz części wspólnych budynku wraz z zagospodarowaniem terenu.