

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego – 25.11.2024r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZĘŚĆ OGÓLNA

#### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Lokal Partners Sp. z o.o.
Adres	Plac Konstytucji 3 Maja 6, 38-600 Lesko
Numer NIP i REGON	NIP 5170410231   REGON 387188819
Numer telefonu	602725405
Adres poczty elektronicznej	biuro@apartamentynadsanem.pl
Numer faksu	_____
Adres strony internetowej dewelopera	www.apartamentynadsanem.pl

#### DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b> (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Lesko, obręb Nr 0003 Lesko-Wola Postołowa, gmina Lesko, powiat Lesko, województwo podkarpackie - <b>działki numer 25/14 o powierzchni 0,3506 ha i 25/19 o powierzchni 0,1819 ha</b>  Inwestycja pn. „Apartamenty nad Sanem. Etap I”
Data rozpoczęcia	1 sierpnia 2022 roku
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	1 sierpnia 2024 roku
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	_____
Data rozpoczęcia	_____
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	_____

**PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA  
DEWELOPERSKIEGO**

Adres	_____
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	_____
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie dotyczy

**III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA  
DEWELOPERSKIEGO****INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENU**

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Lesko – Wola Postołowa działki ewid. 25/26 obręb 0003 Lesko – Wola Postołowa
Numer księgi wieczystej	KS1E/00034264/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna w kwocie 2 550 000,00 zł zabezpieczająca umowę o kredyt w rachunku bieżącym na rzecz Banku Spółdzielczego w Niechobrzu
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	_____
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie	Na przedmiotowym obszarze nie znajdują się tereny podlegające ochronie akustycznej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112)

inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	_____
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lesko 7” Uchwała Nr LVII/419/10 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 10 listopada 2010r. (ze zm. XXXVI/278/13) (Dz. Urz. Woj. Podk. Nr 15 dnia 15 lutego 2011 r. poz. 364).
	Miejscowy plan odbudowy	_____
	Miejscowy plan rewitalizacji	_____
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lesko”, uchwalonym Uchwałą Nr XVIII/168/2000 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 5 października 2000 roku z późniejszymi zmianami
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Działki o nr ewid. - <b>25/26</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem obiektów usługowych, rzemiosła i handlu
	Maksymalna intensywność zabudowy	- Dla działek z przeznaczeniem <b>MN/U2</b> wskaźnik intensywności w zabudowie jednorodzinnej: - wolnostojącej dla jednego budynku mieszkalnego - 0,06ha, - bliźniaczej dla jednego segmentu mieszkalnego - 0,03ha, - szeregowej dla jednego segmentu mieszkalnego - 0,02ha

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	_____
Maksymalna powierzchnia zabudowy	- Dla działek z przeznaczeniem <b>MN/U2</b> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 50%
Maksymalna wysokość zabudowy	- Dla działek z przeznaczeniem <b>MN/U2</b> maksymalna wysokość budynków przeznaczonych na pobyt ludzi nie może przekraczać 9,0m, a innych 6,0m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	- Dla działek z przeznaczeniem <b>MN/U2</b> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki
Minimalna liczba miejsc do parkowania	- Dla działek z przeznaczeniem <b>MN/U2</b> Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w garażach zamkniętych lub otwartych, parkingach naziemnych lub podziemnych, a także w zgrupowaniach miejsc postojowych, przyulicznych zatokach i pasach postojowych, w zależności od: programu inwestycji, warunków terenowych, technicznych

	<p>i ekonomicznych - wg następujących, minimalnych wskaźników:</p> <p>- w zabudowie jednorodzinnej (wolnostojącej i zwartej) – 1 miejsce postojowe na każdy dom na terenie działki, na której obiekt będzie wznoszony</p>
<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:</p> <p>1) nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.</p>
<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>W obszarze objętym planem ustala się: ochronę obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych (2 kapliczki), wskazanych na rysunku planu; w celu ochrony obiektów zabytkowych</p>
<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Nie dotyczy</p>

<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg, ciągów komunikacyjnych i urządzeń komunikacji samochodowej: 1) KD-G1 - tereny drogi publicznej – drogi głównej istniejącej, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 35,0m i szerokości jezdni minimum 7,0m; 2) KD-G2 - tereny drogi publicznej – drogi głównej projektowanej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 35,0m i szerokości jezdni minimum 7,0m; 3) KD-Z1 – tereny drogi publicznej – drogi zbiorczej istniejącej, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 20,0m i szerokości jezdni minimum 7,0m; 4) KD-L1 – tereny dróg publicznych - dróg lokalnych istniejących, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12,0m i szerokości jezdni minimum 6,0m; 5) KD-L2 – tereny dróg publicznych - dróg lokalnych, projektowanych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12,0m i szerokości jezdni minimum 6,0m; 6) KD-D1– tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych istniejących, numerowanych kolejno od KDD1.1 po KD-D1.8:</p>
--	--

	<p>7) KD-D2 – tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych projektowanych, numerowanych kolejno od KD-D2.1 po KD-D2.18:</p> <p>a) o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10,0m,</p> <p>b) o szerokości jezdni minimum 6,0m;</p> <p>8) KD-W1 – tereny drogi wewnętrznej istniejącej, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0m i szerokości jezdni minimum 4,5m;</p> <p>9) KD-W2 – tereny dróg wewnętrznych projektowanych, numerowanych kolejno od KD-W2.1 do KD-W2.5, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0m i szerokości jezdni minimum 4,5m;</p> <p>10) KD-W2.6 – tereny drogi wewnętrznej projektowanej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5,0m i szerokości jezdni minimum 3,5m;</p> <p>11) KD-P1 i KD-P2 – tereny parkingów ogólnodostępnych. Nakazuje się wykonanie nawierzchni parkingów z materiałów rozbieralnych</p>
<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p><i>1. Dopuszcza się likwidację istniejących, modernizację i budowę nowych sieci i urządzeń, w wyznaczonych na rysunku planu strefach technicznych</i></p>

*sieci elektroenergetycznej średniego napięcia i sieci gazowej wysokiego ciśnienia, przełożenie sieci w sposób korzystny dla lokalizacji przedsięwzięć w terenach przeznaczonych pod zabudowę, oraz zamianę elektroenergetycznych linii napowietrznych na podziemne - kablowe.*

*2. Ustala się tereny infrastruktury elektroenergetycznej - Główny Punkt Zasilania (istniejący GPZ), oznaczony na rysunku planu symbolem E1.*

*3. W terenach E1, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących oraz budowę nowych obiektów związanych funkcjonalnie z GPZ w odległości min. 15 m od krawędzi jezdni istniejącej drogi zbiorczej KD-Z1 i min. 10 m od projektowanej drogi wewnętrznej KDW2.5.*

*4. Ustala się tereny infrastruktury wodociągowej – ujęcie i zbiorniki wody (istniejące), oznaczone na rysunku planu symbolem W1.*

*5. W terenach W1, o których mowa w ust. 4 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących oraz budowę nowych obiektów związanych funkcjonalnie z obsługą wodociągów.*

		<p>6. Uwzględnić należy ograniczenia w zagospodarowaniu terenów od następujących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:</p> <p>1) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oznaczonych na rysunku planu symbolem EN S/N;</p> <p>2) gazociągów wysokoprężnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem GØ200</p>
<p>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<sup>5)</sup></p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Obszar w odległości do 100 m od terenu inwestycji objęty jest w całości ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonego Uchwałą Nr XVIII/168/2000 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 5 października 2000 roku z późniejszymi zmianami</p>
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim</p>	<p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Obszar w promieniu 1 km od terenu inwestycji objęty jest w całości ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonego <b>Uchwałą Nr XVIII/168/2000 Rady Miejskiej w Lesku z dnia 5 października 2000</b></p>

lub zadaniem inwestycyjnym<sup>6</sup>), zawarte w:

**roku z późniejszymi zmianami**

Plan obejmujący tereny oznaczone symbolami m.in.:

1. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem obiektów usługowych, rzemiosła i handlu, numerowane kolejno od MN/U1 do MN/U19; MN/RE1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej z dopuszczeniem obiektów usługowych i handlu, numerowane kolejno od MN/RE1.1 do MN/RE1.2; MN/RE2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej, numerowane kolejno od MN/RE2.1 do MN/RE2.3; MN/L1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z przeznaczeniem na cele rekreacji indywidualnej;

2. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ U1 - tereny zabudowy usługowej, rzemiosła i handlu, z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; U2 - tereny zabudowy usługowej, rzemiosła i handlu; UT1 - tereny zabudowy usług turystyki; UT2 - tereny zabudowy usług turystyki, numerowane kolejno od UT2.1 do UT2.10; UKD1 - tereny

	<p>zabudowy usług komunikacji samochodowej; US1 - tereny sportu i rekreacji; P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, numerowane kolejno od P1 do P5.</p> <p>3. TERENY ZIELENI ZP/US - tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług gastronomii, numerowane kolejno od ZP/US1 do ZP/US5; ZP - tereny zieleni urządzonej, numerowane kolejno od ZP1 do ZP3; Zn - tereny zieleni, numerowane kolejno od Zn1 do Zn15; ZL1 i ZL2/ ZL3 – lasy istniejące/ las projektowany.</p> <p>4. TERENY WÓD WS1 - tereny wód powierzchniowych – stawy, numerowane kolejno od WS1.1 do WS1.5; WS2 - tereny wód powierzchniowych - cieki wodne, numerowane kolejno od WS2.1 do WS2.11;</p> <p>5. TERENY KOMUNIKACJI KD-G1 - tereny drogi publicznej – drogi głównej istniejącej; KD-G2 - tereny drogi publicznej – drogi głównej projektowanej; KD-Z - tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze istniejące, numerowane kolejno od KD-Z1.1 do KD-Z1.2; KD-L1 - tereny dróg publicznych – drogi lokalne istniejące, numerowane kolejno od KD-L1.1 do KD-L1.2; KD-L2 - tereny dróg publicznych – drogi lokalne projektowane, numerowane kolejno od KD-L2.1 do KD-L2.5; KD-D1 - tereny dróg</p>
--	---

	<p>publicznych – drogi dojazdowe istniejące, numerowane kolejno od KD–D1.1 do KD–D1.8; KD–D2 - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe projektowane, numerowane kolejno od KD–D2.1 do KD–D2.18; KD–W1 - tereny drogi wewnętrznej istniejącej; KD-W2 - tereny dróg wewnętrznych projektowanych, numerowane kolejno od KD–W2.1 do KD–W2.6; KD–P - tereny parkingów ogólnodostępnych – projektowanych, numerowane kolejno od KD–P1 do KD–P2.</p> <p>6. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ E1 – tereny infrastruktury elektroenergetycznej – Główny Punkt Zasilania istniejący; W1 - tereny infrastruktury wodociągowej – ujęcie i zbiorniki wody istniejące.</p>
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	- nie dotyczy
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- nie dotyczy
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	_____
miejscowych planach odbudowy	_____
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Na podstawie art. 171 ust. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) dnia 7 września 2022 r.

		<p>Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie opublikowało zaktualizowane mapy zagrożenia powodziowego. Przedmiotowa działka usytuowana jest graniach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%), jak również na obszarze zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 100 lat (Q1%).</p>
<p>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</p>		
	<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</p>	<p>Decyzja o lokalizacji celu publicznego: nr P/15/21 z 2021-11-05 Budowa oświetlenia drogowego w ciągu ul. Podgórskiej i ul. Wolańskiej w m-ci Lesko.</p>
	<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej</p>	<p>Brak dostępnych informacji nt. wydanej decyzji w UM LESKO.</p>
	<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego</p>	<p>Brak dostępnych informacji nt. wydanej decyzji w UM LESKO.</p>
	<p>decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji</p>	<p>Brak dostępnych informacji nt. wydanej decyzji w UM LESKO.</p>

	w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak dostępnych informacji nt. wydanej decyzji w UM LESKO.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Decyzja o lokalizacji celu publicznego: nr P/14/06 z 2006-08-21 Budowa sieci gazowej w Lesku.  Decyzja o lokalizacji celu publicznego: nr P/5/17 z 2017-04-13 Rozbudowa z przebudową oczyszczalni ścieków w Lesku.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak dostępnych informacji nt. wydanej decyzji w UM LESKO.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak dostępnych informacji nt. wydanej decyzji w UM LESKO.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak dostępnych informacji nt. wydanej decyzji w UM LESKO.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak dostępnych informacji nt. wydanej decyzji w UM LESKO.

#### **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 198/24, znak AB.6740.1.60.2024 Starosta Leski	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	- Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	_____	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac – 02.01.2025 r. Zakończenie prac – 30.06.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	12 budynków
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy	Budynki w zabudowie szeregowej

	podać minimalny odstęp między budynkami)	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	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	inwestycja w części realizowana będzie ze środków własnych Dewelopera, a w części z kredytu
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	<b>Bank Spółdzielczy w Niechobrze</b>
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup> )	<b>0,45%</b>
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.) lub ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1278, 1394, 1407, 1723 i 1843), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	<b>Bank Spółdzielczy w Niechobrze</b>	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Opisany w załączniku do prospektu (załącznik nr 4)
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak waloryzacji
<b>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</b>	
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	<p>1. Strona Nabywająca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy;</li> <li>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;</li> <li>3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;</li> <li>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;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nie przeniesienia na Stronę Nabywającą praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> </ol>

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;

10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Strona Nabywająca 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 Strona Nabywająca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniona do odstąpienia od tej umowy. Strona Nabywająca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 strona nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 Strona Nabywająca 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, Strona Nabywająca 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.

7. zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach i terminach:

a) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania strony nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że

niepełnienie przez stronę nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

b) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Strony Nabywającej do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Stronę Nabywającą prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Strony Nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Strony umowy oświadczają, że:

1. W przypadku skorzystania przez Stronę Nabywającą z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a strona nabywająca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

2. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Strony Nabywającej o odstąpieniu od umowy, zwrócić stronie nabywającej środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.

3. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia strony nabywającej o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat strony nabywającej w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Stronie Nabywającej w związku z odstąpieniem przez nią od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Strony umowy oświadczają, że:

1. Oświadczenie woli Strony Nabywającej o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, strona

	nabywająca jest obowiązana wyrazić zgodę złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. Deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania ww. zgody od Strony Nabywającej zobowiązany jest zwrócić Stronie Nabywającej środki wypłacone Deweloperowi w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
--	---

## **INNE INFORMACJE**

### **I. Informacja o:**

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 Bank Spółdzielczy w Niechobrze [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji Bank Spółdzielczy w Niechobrzu [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],

- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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 Niechobrzu [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: -

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 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.

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.

- <sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- <sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
  - 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
  - 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru 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.
- <sup>5)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu".
- <sup>6)</sup> 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.
- <sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego 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.

