

PROSPEKT INFORMACYJNY
Przedsięwzięcie deweloperskie „Osiedle Kawia 22”

OSIEDLE
KAWIA 22



PROSPEKT INFORMACYJNY
Data sporządzenia prospektu: 10-02-2025r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	ALFALEASE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Adres	ul. SOLNA 27, 42-209 CZĘSTOCHOWA
Numer NIP i REGON	NIP: 9492266517 REGON: 527545740
Numer telefonu	535 420 333
Adres poczty elektronicznej	marcin.zalasinski@ema-nieruchomosci.pl
Numer faksu	---
Adres strony internetowej dewelopera	https://alfamd.pl/kawia-22/

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	Osiedle Sasanka ul. Leszczynowa 5, 42-233 Wierzchowisko
Data rozpoczęcia	14.06.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.04.2023
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	ul. Kawia 22, 42-200 Częstochowa Obręb 44, Numer działki 8/2
Numer księgi wieczystej	CZ1C/00002826/2
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	powierzchni działki: 2116m²
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie	Działki sąsiadujące bezpośrednio z terenem inwestycji pozostają zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. W bliskim

inwestycji i wpływających na warunki życia	sąsiedztwie, w odległości około 50m, znajdują się nieuciążliwe usługi takie jak: hurtownia części samochodowych, hurtownia materiałów sanitarnych. W odległości 50m od północnej granicy terenu inwestycji przebiega linia kolejowa nr 1 (Katowice-Warszawa). Od południa w odległości 160m przebiega arteria komunikacyjna al. Jana Pawła II – istniejące budynki znajdujące się w pierwszej linii zabudowy od drogi stanowią wytłumienie hałasu dla planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego gminy. Plan ogólny gminy jest dopiero w trakcie sporządzania.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu obejmującego teren inwestycji.
	Miejscowy plan odbudowy	Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem odbudowy.
	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu dla tego terenu.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu dla tego terenu.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu dla tego terenu.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu dla tego terenu.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu dla tego terenu.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu dla tego terenu.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu dla tego terenu.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu dla tego terenu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu dla tego terenu.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu dla tego terenu.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu dla tego terenu.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu dla tego terenu.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu dla tego terenu.	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu dla tego terenu.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu dla tego terenu.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu dla tego terenu.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu dla tego terenu.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu dla tego terenu.

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu dla tego terenu.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu dla tego terenu.
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	Zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem — nie więcej niż 40%. Szerokość elewacji frontowej wzdłuż ul. Kawiej: 10,0m z tolerancją 20%. Wysokość w kalenicy do 10,0m.
	forma architektoniczna	Wprowadza się wymóg zastosowania spójnej formy architektonicznej, ze szczególnym uwzględnieniem jednoliceń materiałów wykończeniowych w tym: rodzaju i koloru pokrycia dachowego, kolorystyki elewacji, koloru stolarki okiennej i drzwiowej; wprowadza się wymóg ujednolicenia projektowanych ogrodzeń zarówno w doborze użytych materiałów jak i zastosowanej kolorystyce nawiązujących do formy i kolorystyki budynku mieszkalnego.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy — nie wymaga określenia — planowana zabudowa w głębi działki.
	intensywność wykorzystania terenu	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem — nie więcej niż 40%. Wielkość powierzchni działki biologicznie czynnej — nie mniej niż 20%.

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi: nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - z utworzonych obszarów ograniczonego użytkowania — nie dotyczy; - z ustalonych warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych — nie dotyczy; - z ustanowionych stref ochronnych ujęć wód — nie dotyczy; - z ustanowionych form ochrony przyrody — nie dotyczy.
	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	<p>Określenie dostępu do drogi publicznej — zjazdem z ulicy Kawiej, poprzez projektowaną drogę wewnętrzną, lokalizacja zjazdu wymaga uzyskania decyzji Zarządcy drogi w trybie art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1995r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115). Szerokość projektowanej drogi wewnętrznej winna gwarantować zachowanie przepisów ustawy o ruchu drogowym; dopuszcza się realizację dojazdu do projektowanej zabudowy jako ciągu pieszo-jezdnego o szerokości min. 5.0m.</p>

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>- zaopatrzenie w energię elektryczną: miejscem przyłączenia: rozdzielnia nn stacji transformatorowej S-73 6/0,4 kV, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.</p> <p>- zaopatrzenie w wodę: z istniejącego na terenie działki przyłącza wodociągowego.</p> <p>- odprowadzenie ścieków bytowych: z istniejącego na terenie działki przyłącza kanalizacji sanitarnej.</p> <p>- zaopatrzenie w paliwo gazowe: z gazociągu niskiego ciśnienia w ulicy Kawiej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.</p> <p>- zaopatrzenie w energię cieplną: ogrzewanie indywidualne.</p> <p>- odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo na teren nieutwardzony.</p> <p>- gospodarowanie odpadami: należy przewidzieć na wnioskowanym terenie miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz zapewnić ich wywóz.</p>
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniej niż 20%.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono.
	wysokość zabudowy	Wysokość w kalenicy do 10,0m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu obejmującego teren inwestycji.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km od terenu inwestycji, których obszar oddziaływania obejmowałby przedsięwzięcie deweloperskie.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km od terenu inwestycji, których obszar oddziaływania obejmowałby przedsięwzięcie deweloperskie.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwał o obszarach ograniczonego użytkowania dla inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km od terenu inwestycji.

	miejscowych planach odbudowy	Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem odbudowy.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren inwestycji zlokalizowany poza ryzykiem zagrożenia 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	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 523 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 03-06-2009r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
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			
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych			
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	8	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynki w zabudowie szeregowej.	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Sposób pomiaru powierzchni użytkowej zgodny z normą PN-ISO 9836.		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 100%.	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy.	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,1%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Z otwartego rachunku powierniczego deweloper może pobrać środki procentowo według harmonogramu.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ESBANK Bank Spółdzielczy ul. Tysiąclecia 4, 97-500 Radomsko		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etapy realizacji zadania inwestycyjnego	Procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach zadania inwestycyjnego	Data ukończenia etapu
	ETAP I: Zakup działki z budynkiem w stanie surowym zamkniętym, część 1	23,5%	29-02-2024r.
	ETAP II: Zakup działki z budynkiem w stanie surowym zamkniętym, część 2	23,5%	29-02-2024r.
	ETAP III: Zakup działki z budynkiem w stanie surowym zamkniętym, część 3	13%	29-02-2024r.
	ETAP IV: Wykonanie: - Tynków (przygotowane pod gładź)	23,5%	20-04-2025r.

	<ul style="list-style-type: none"> - Instalacji Elektrycznej (bez gniazdek i przełączników) - Instalacji wodno-kanalizacyjnej - Ocieplenia elewacji (bez tynków) - Posadzek cementowych - Ocieplenia stropów. 		
	<p style="text-align: center;">ETAP V:</p> <p style="text-align: center;">Wykonanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mała architektura, - Zagospodarowanie terenu <li style="padding-left: 20px;">- Kostki - Tynków Elewacyjnych - Balustrad na balkonach - Sufitów podwieszanych (przygotowane pod gładź, bez spoinowania) 	16,5%	31-12-2025r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie.		

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 2021r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

1. Strona nabywająca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia:
 - 1) Jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy;
 - 2) Jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 ustawy;
 - 3) Jeżeli deweloper nie doręczył stronie nabywającej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami zgodnie z art. 18 i art. 19 ustawy;
 - 4) Jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
 - 5) Jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;
2. Strona nabywająca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nie przeniesienia na stronę nabywającą własności lokalu, w terminie określonym w umowie deweloperskiej. Przed skorzystaniem z powyższego prawa do odstąpienia od niniejszej umowy strona nabywająca wyznaczy deweloperowi 120 (sto dwadzieścia) dniowy termin na przeniesienie własności lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od niniejszej umowy. Strona nabywająca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
3. W przypadku skorzystania przez stronę nabywającą z prawa odstąpienia, o którym mowa w ustępie 1 lub 2, objęta aktem umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a strona nabywająca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od tej umowy.
4. Oświadczenie woli strony nabywającej o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości roszczenia strony nabywającej o przeniesienie własności nieruchomości (lokalu) złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
5. W przypadku skorzystania przez stronę nabywającą z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, o którym mowa w ustępach 1 i 2 powyżej deweloper zwróci stronie nabywającej wszystkie wpłacone przez stronę nabywającą do dnia odstąpienia kwoty, przy czym zwrot nastąpi w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni licząc od dnia odstąpienia od niniejszej umowy przelewem na wskazany przez stronę nabywającą rachunek bankowy.
6. Deweloper ma prawo od odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku:
 - 1) Niespełnienia przez stronę nabywającą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w załączonej umowie deweloperskiej, mimo wezwania strony nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez stronę nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
 - 2) Niestawienie się strony nabywającej do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego dokumentującego umowę przenoszącą własność, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej

w odstępie, co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się strony nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej.

7. W razie odstąpienia przez dewelopera od niniejszej umowy w przypadkach, o których mowa w ustępie 6:

1) Strona nabywająca zobowiązuje się doręczyć deweloperowi zgodę strony nabywającej na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości roszczenia strony nabywającej o przeniesienie własności nieruchomości (lokalu) złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;

2) W przypadku nie doręczenia przez stronę nabywającą deweloperowi powołanej wyżej zgody w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia strona nabywająca zobowiązana jest zapłacić deweloperowi karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od ceny brutto do dnia otrzymania przez dewelopera szkody przewyższającej wysokość kary umownej – deweloper uprawniony jest do dochodzenia od strony nabywającej odszkodowania w pełni pokrywającego szkodę;

3) Deweloper zwróci stronie nabywającej wszystkie wpłacone przez stronę nabywającą do dnia odstąpienia kwoty, pomniejszone o ewentualną karę umowną w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni licząc od dnia doręczenia deweloperowi przez stronę nabywającą zgody na wykreślenie roszczenia, o której mowa w punkcie 1) powyżej, a zwrot nastąpi przelewem na wskazany przez stronę nabywającą rachunek bankowy.

8. W przypadku niewykonania umowy z winy dewelopera zobowiązany on będzie do zapłaty nabywcom kary umownej w wysokości odpowiadającej wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczone od ceny brutto do dnia przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej, a w przypadku poniesienia przez nabywców szkody przewyższającej wysokość kary umownej – nabywcy uprawnieni są do dochodzenia od dewelopera odszkodowania w pełni pokrywającego szkodę.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na **bezobciążeniowe** ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na **bezobciążeniowe** przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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 jednorodzinny 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 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, kasy 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 w ... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku lub kasy prowadzących 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 miesiące 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,

..... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także

z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA	
Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	599 000 PLN
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	93,50m²
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	6 406 PLN
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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	tradycyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Technologia wykonania oraz standard zagospodarowania terenu: - dojścia piesze utwardzone kostką brukową; - mała architektura: wiata śmietnikowa, siatka panelowa ogrodzeniowa; - zieleń: trawa; - droga i miejsca postojowe utwardzone kostką brukową; - instalacja elektryczna: wyprowadzona osłona kablowa z każdego budynku; - instalacja niskoprądowa: wyprowadzona osłona kablowa z każdego budynku.
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 mp na 1 budynek mieszkalny
	Dostępne media w budynku	- instalacja elektryczna - gaz - instalacja wodociągowa - instalacja kanalizacji sanitarnej - Internet światłowodowy
Dostęp do drogi publicznej	Dojazd do projektowanej inwestycji zjazdem z ul. Kawiej. Obsługa inwestycji poprzez projektowany odcinek drogi wewnętrznej przewidziany do realizacji na terenie inwestycji.	
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Nie dotyczy.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu	93,50m²
	Układ pomieszczeń	Na parterze przewidziano strefę wejściową z wiatrolapem, holem ze schodami i pomieszczeniem WC oraz strefę dzienną z kuchnią, salonem i jadalnią. Na piętrze znajduje się strefa prywatna z 3 sypialniami i łazienką.

**TECHNOLOGIA WYKONANIA ORAZ STANDARD
WYKOŃCZENIA BUDYNKÓW**

TECHNOLOGIA WYKONANIA BUDYNKÓW

FUNDAMENTY	tradycyjna łąwa fundamentowa
ŚCIANY KONSTRUKCYJNE	murowane – pustak Porotherm
ŚCIANY DZIAŁOWE	murowane – pustak Porotherm
STROP NAD PARTEREM	żelbetowy monolityczny
STROP NAD PIĘTREM	brak stropu nad piętrem; sufit nad piętrem będą stanowić płyty g-k montowane na stelażu systemowym do konstrukcji dachu
IZOLACJA TERMICZNA	- izolacja termiczna łąwy fundamentowej: styropian XPS 10cm. - izolacja termiczna ścian nadziemnych: styropian Termo Organika Gold 20cm. - izolacja termiczna podłogi na gruncie: ok. 15cm styropian EPS100 - izolacja termiczna więźby dachowej: piana PUR
ELEWACJA BUDYNKU	tynk silikonowo-silikatowy
DACH	konstrukcja: więźba drewniana pokrycie: blacha na rąbek stojący
WENTYLACJA	grawitacyjna, kominy systemowe
INSTALACJA ODGROMOWA	niewymagana
<u>STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALI MIESZKALNYCH</u>	
PODŁOGA	wylewki jastrychowe cementowe we wszystkich pomieszczeniach
ŚCIANY	- ściany konstrukcyjne wykończone tynkiem gipsowym kl. III wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez kupującego - ściany działowe wykończone tynkiem gipsowym kl. III wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez kupującego

SUFIT	- sufity parteru wykończone tynkiem gipsowym kl. III wymagające szpachlowania końcowego i pomalowania we własnym zakresie przez kupującego - sufity poddasza wykonane w technologii gipsowo-kartonowej, nie szpachlowane w miejscach styku płyt, wymagające szpachlowania w miejscu styku płyt oraz końcowego pomalowania we własnym zakresie przez kupującego;
OKNA	stolarka PCV 3 szybowa z nawiewnikami
PARAPETY	- wewnętrzne: brak, zakup i montaż w zakresie kupującego - zewnętrzne: metalowe pod stolarką okienną;
DRZWI DO LOKALI MIESZKALNYCH	stalowe z dwoma zamkami 3-bolcowymi
DRZWI WEWNĘTRZNE	otwory drzwiowe przygotowane do założenia drzwi, zakup i montaż w zakresie kupującego
INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA	indywidualne wodomierze, instalacja z tworzywa sztucznego z rozprowadzeniem: - kuchnia: podejście wod.-kan. do zainstalowania zlewozmywaka; - łazienka parter: podejście wod.-kan. do ubikacji i umywalki; - łazienka piętro: podejście wod.-kan. do ubikacji, wanny lub prysznicza i umywalki; Uwaga: Zakup i montaż urządzeń kuchennych takich jak: zlewozmywak, kuchenka elektryczna, lodówka oraz biały montaż w łazienkach i glazura / terakota w zakresie kupującego.
INSTALACJA GAZOWA	gaz z sieci
INSTALACJA C.O.	indywidualny piec gazowy kondensacyjny dwufunkcyjny z wbudowanym zasobnikiem; instalacja ogrzewania podłogowego we wszystkich pomieszczeniach
INSTALACJA WENTYLACJI	grawitacyjna, kominy systemowe
INSTALACJA ELEKTRYCZNA	1-fazowa: oświetlenie, gniazda Uwaga: gniazda i włączniki oraz w miejscach punktów świetlnych kostki przyłączeniowe w zakresie przez kupującego.
INSTALACJA NISKOPRĄDOWA	Internet: przewody typu światłowód

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy.
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

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