

PROSPEKT INFORMACYJNY Konfederatów Barskich

Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
Zadanie inwestycyjne dotyczy budynków A i B



**COBER Noworyta, Słodki, Masior, Budek
Spółka Jawna**

ul. Beliny Prażmowskiego 29/10a , 31-514 Kraków

tel.: 881 292 424, e-mail: cober@cober.info.pl

www.cober.info.pl

C Z Ę Ś Ć O G Ó L N A

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	COBER Noworyta, Słodki, Masior, Budek spółka jawna z siedzibą w Krakowie, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000907990.	
Adres	Adres siedziby: 31-514 Kraków, al. Gen. Beliny-Prażmowskiego 29/10a Adresy Biura Sprzedaży Mieszkań: 37-700 Bochnia, ul. Brzeźnicka 55 K	
Nr NIP i REGON	(NIP) 6751752985	(REGON) 389297582
Nr telefonu	881 292 424	
Adres poczty elektronicznej	cober@cober.com.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://cober.com.pl/	

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	BRAK
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	BRAK
Data rozpoczęcia	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	Bochnia, ul. Konfederatów Barskich. Inwestycja przeprowadzona zostanie na nieruchomości wydzielonej z działki ewidencyjnej stanowiących własność Dewelopera nr 7715, o łącznej powierzchni 0,3299 ha. Dla celu zrealizowania zadania inwestycyjnego opisanego w niniejszym prospekcie informacyjnym, deweloper wydzieli z ww. działki nowe działki, między innymi 7715/3 o powierzchni 0,0508 ha. Wstępny projekt podziału działki 7715 stanowi załącznik nr 2 do wzoru umowy deweloperskiej.	
Nr księgi wieczystej	TR1O/00004653/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bochni Wydział Ksiąg Wieczystych.	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Działy IV ww. księgi wieczystej jest wolny od 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 wpływających na warunki życia ³	Brak obiektów generujących uciążliwości. Brak stref ochronnych i uciążliwości. W sąsiedztwie zabudowa jednorodzinna.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu „Kręczków – os. Św. Jana” w Bochni: Uchwała Nr XXX/241/17 Rady Miasta Bochnia z 26.01.2017br. Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego Poz. 1812 z 10.03.2017 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	

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.

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) wyznaczenie obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytków 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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1-18MN.2 z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych. Dla terenu inwestycyjnego 11MN.2
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik – 0,8% Minimalny wskaźnik – 0,1%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, w tym w szczególności przy wykorzystaniu paliw ekologicznie czystych: gaz, lekki olej opałowy, pompy ciepła, kolektory słoneczne, z zachowaniem standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się przyłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
	Wymagania dotycząc 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	Inwestycja położona przy drodze publicznej Konfederatów Barskich o symbolu 1KDL – ulice lokalne.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej Zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę: Sieć wodociągowa miejska z wodociągu „Bochnia” zasilanego z ujęcia wody z rzeki Raby z wykorzystaniem zbiornika i hydroforni „Krzęczków-2” oraz rurociągów magistralnych i rozdzielaczy $\varnothing 225$ mm z pompowni przy ul. plk Osiki – ul. Konfederatów Barskich – Urbana-Ogrodowa – Krzęczków do zbiorników “Krzęczków – 2”. Obowiązuje rozbudowa sieci wodociągowej w oparciu o istniejący system wodociągowy prowadzony wzdłuż istniejących i projektowanych dróg o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 100$ mm. Zasady w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych: Kanalizacja miejska zakończona komunalną, mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią ścieków „Bochnia”. Wprowadza się obowiązek przyłączenia do sieci kanalizacyjnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w momencie realizacji sieci. Na terenach skanalizowanych ustala się w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej zasadę wyprzedzającej lub równoległej budowy sieci kanalizacyjnej uwzględniającej docelowe średnice kanałów ($\varnothing 400 \div 300$ mm w ul. Floris – Brzeźnicka wraz z licznymi kanałami bocznymi). Zasady w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków deszczowych: Równoległe z kanalizacją sanitarną należy realizować kanalizację deszczową, z odprowadzeniem wód opadowych do najbliższego potoku, rowu lub istniejącego kanału deszczowego, po uprzednim sprawdzeniu możliwości ich przejęcia. Zasady w zakresie systemu elektroenergetycznego: Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o istniejące i planowane stacje transformatorowe. Dopuszcza się budowę linii średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym i kablowym. Dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, takie jak: energia słoneczna przetworzona na prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez turbiny parowe lub pompy ciepła, o mocy nie przekraczającej 100KW. Zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowi. Zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz: Głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych ze stacji redukcyjno-pomiarowej. Zasady w zakresie systemu ciepłowniczego: Dla nowych budynków zaleca się wykorzystanie niskoemisyjnych nośników energii i zastosowania
--	---

		technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska. Zasady w zakresie systemów telekomunikacji: W terenach zabudowy mieszkaniowej MN.2 dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu 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	MN.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik – 0,8% Minimalny wskaźnik – 0,1%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12 m
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2
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: Nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy
	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	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 podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	brak informacji
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	brak informacji

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak informacji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak informacji
	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	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK*	NIE*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK*	NIE*
Czy pozwolenie na budowę jest zażalenie	TAK	NIE*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Ostateczna decyzja o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę nr 401/2023 z dnia 06.07.2023 r., znak AB.6740.1.256.2023 wydana przez Starostę Bocheńskiego.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy umowy deweloperskiej	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy umowy deweloperskiej	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 4 listopada 2024 r. Termin zakończenia robót budowlanych: 31 grudnia 2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	2
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Budynki w zabudowie bliźniaczej, stykające się ścianami bocznymi.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN ISO 9836:2022	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	(Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne)	
	Środki własne - 50% udziału w kosztach ogółem Środki z wpłat na OMRP - 50% udziału w kosztach ogółem w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) – Nie dotyczy	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%

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

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (OMRP) to należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 19.08.1997 r. – Prawo Bankowe (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 1896, z późniejszymi zmianami) służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w tej umowie. Wypłata środków może nastąpić nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które zgodził się nabywca. Celem prawidłowej ewidencji wpłat Nabywców, wpłaty każdego Nabywcy dokonywane będą na indywidualny przypisany dla tego Nabywcy numer rachunku, zwany „Rachunkiem indywidualnym”, nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dewelopera. Do prowadzenia OMRP stosuje się następujące zasady: - bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. - Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. - bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. - prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. - w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. - środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku. - w przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, zgromadzonych na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku Nabywcom. - w czasie obowiązywania umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, oraz w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie. - Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji
--	---

	przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. - koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. - bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, zgodnie z przepisami. - koszty kontroli, o której mowa powyżej ponosi Deweloper. - w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. - w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I: wykonanie wykopów pod fundamenty, korytowanie, ukształtowanie terenu, mury oporowe, organizacja placu budowy, wykonanie płyty fundamentowej, ściany żelbetowe przyziemia, stropy nad przyziemem wraz z konstrukcją żelbetową klatki schodowej na poziom parteru, rozpoczęcie prac izolacji przeciwwilgociowej przyziemia, mury nośne parteru, strop nad parterem wraz z konstrukcją żelbetową klatki schodowej na piętro – 25% udziału w całkowitych kosztach inwestycji.	Luty 2025 r.
	Etap II: prace ziemne, ukształtowanie terenu, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej przyziemia, murowanie ścian nośnych i działowych na wszystkich kondygnacjach, wykonanie stropów nad piętem i poddaszem wraz z konstrukcją żelbetową klatki schodowej na wszystkich poziomach, wykonanie konstrukcji i poszycia dachu, rozpoczęcie prac montażu wewnętrznych instalacji wod-kan-gaz-CO, wentylacji i instalacji elektrycznej, prace ziemne związane z przyłączami mediów, prace ziemne przy budowie dróg, chodników i parkingów – 25% udziału w całkowitych kosztach inwestycji.	Maj 2025 r.
	Etap III: prace ziemne, osypywanie budynku, ukształtowanie terenu, wykonanie izolacji dachu, montaż stolarki okiennej, montaż bram garażowych, wykonanie tynków wewnętrznych, wykonanie wylewek na dwóch kondygnacjach, oklejenie budynków styropianem wraz z kolkowaniem i położenie powłoki klejowej na siatce, zakończenie prac związanych z instalacjami wewnętrznymi – roboty zanikające:	Sierpień 2025 r.

	okablowanie elektryczne i teletechniczne, przewody wod-kan-gaz-CO i wentylacyjne wraz z pionami, prace ziemne związane z przyłączami, prace ziemne przy budowie dróg, chodników i parkingów – 25% udziału w całkowitych kosztach inwestycji Etap IV: prace ziemne związane z ukształtowaniem terenu, wykonanie wylewek, rozpoczęcie montażu okładzin posadzkowych, roboty malarskie etap I, elewacja – nałożenie warstwy tynku, prace przy balustradach etap I, rozpoczęcie „białego” montażu instalacji CO i wentylacji, prace ziemne związane z przyłączami prace ziemne przy budowie dróg, chodników i parkingów – 15% udziału w całkowitych kosztach inwestycji. Etap V – zakończenie prac ziemnych, kompletna stolarka drzwiowa, montaż kompletnych okładzin posadzkowych, zakończenie robót malarskich, wykonanie balustrad i poręczy zewnętrznych i wewnętrznych, kompletne instalacje wewnętrzne, montaż pieców CO, wykonanie przyłączy mediów, wykonanie dojazdów, parkingów i chodników oraz elementów małej architektury z terenami zielonym, likwidacja placu budowy– 10% udziału w całkowitych kosztach inwestycji.	Październik 2025 r. Grudzień 2025 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Dopuszcza się waloryzację ceny wyłącznie w przypadku zmiany podatku VAT. Podatek VAT zostanie skorygowany zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na dzień podpisania umowy przeniesienia własności, przy czym w razie gdy ewentualny wzrost stawek podatku VAT spowoduje wzrost Cen, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawek podatku VAT i o związanym z tym wzroście Cen.	
WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM		
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<u>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku gdy:</u> 1. umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub 36 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwaną dalej Ustawą Deweloperską, 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art.35 ust.2 Ustawy Deweloperskiej, 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art.21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz załącznikami, lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,	

5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,

6. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej,

7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w terminie określonym w Ustawie deweloperskie – dotyczy sytuacji gdy bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy wypowie umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego,

8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego na wydzielenie i sprzedaż lokalu mieszkalnego bez obciążeń lub zobowiązania do jej udzielenia,

9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z nowym bankiem – dotyczy sytuacji ogłoszenia upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy,

10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego,

11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej,

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

13. w przypadku zmiany stawki podatku VAT na lokale mieszkalne, komórki lokatorskie, garaże lub miejsca postojowe, w stosunku do stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, o ile zmiana stawki VAT spowoduje wzrost ceny,

14. jeżeli rzeczywista powierzchnia Lokalu Mieszkalnego ustalona na podstawie pomiaru powykonawczego, zgodnie z normą PN ISO 9836:1997, będzie różnić się od powierzchni projektowej o więcej niż 2%,

W przypadkach, o których mowa w pkt.1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt. 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu Mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy, przy czym nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 7, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków wpłaconych na mieszkaniowy rachunek powierniczy.

W przypadku, o którym mowa w pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60-ciu dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w pkt 9, nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o upadłości banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy.

W przypadku, o którym mowa w pkt.13, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawek podatku VAT i o związanym z tym wzroście Cen.

W przypadku, o którym mowa w pkt.14, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Dewelopera o wyniku pomiaru powykonawczego i związanej z tym zmianie Ceny.

	Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. <u>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:</u> 1. Niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2. Niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę praw wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego z księgi wieczystej nieruchomości.
--	--

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 użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienia 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 którym 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 taki obciążenie istnieje.

NIE DOTYCZY

II. W lokalu Cober Noworyta, Słodki, Masior, Budek Sp. J. w Bochni, przy ul. Brzeźnickiej 55K, istnieje **możliwości zapoznania się** przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej **z następującą dokumentacją**:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym Cober Noworyta, Słodki, Masior, Budek Sp. J. za ostatnie dwa lata;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu (nie dotyczy umowy deweloperskiej);
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu (nie dotyczy umowy deweloperskiej);
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu (nie dotyczy umowy deweloperskiej);
- 9) dokumentem potwierdzającym zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na wyodrębnienie i sprzedaż lokalu bez obciążeń **-nie dotyczy**;

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A. prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (dz. U. z 2020 r. poz 842 oraz z 2021 r. poz 680 i 1177).

Informacja podstawowa o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A.,
- 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,
- ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

C Z Ę Ś Ć I N D Y W I D U A L N A

Cena lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	...	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	...	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	...	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającej z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30 września 2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	4 kondygnacje nadziemne: przyziemie, parter, piętro i poddasze użytkowe.
	Technologia wykonania	TRADYCYJNA Fundamenty żelbetowe. Ściany konstrukcyjne i osłonowe – elementy żelbetowe, ceramiczne i betonowe ocieplone w części nadziemnej styropianem lub wełną mineralną. Ściany wewnętrzne – ceramiczne, betonowe akustyczne, beton komórkowy. Klatki schodowe w konstrukcji żelbetowej, biegi, podesty, spoczniki monolityczne żelbetowe. Stropy żelbetowe. Więźba dachowa drewniana. Izolacja dachu z wełny mineralnej lub pianki natryskowej. Okładzina dachowa z blachy lub blachodachówki.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	- klatek schodowych <u>Podłogi:</u> - schody i spoczniki w części mieszkalnej wyłożone kamieniem naturalnym (granit) lub płytką grysową. <u>Balustrady i poręcze:</u> - stalowe lub aluminiowe. <u>Ściany:</u> - tynk gipsowo-wapienny, pomalowane farbą zmywalną o podwyższonej odporności, z elementami tynków ozdobnych <u>Sufity:</u> - tynk gipsowo-wapienny, pomalowane farbą zmywalną. <u>Elementy wyposażenia instalacyjnego:</u> - oświetlenie włączane za pomocą czujników ruchu, oprawy oświetleniowe, obudowa skrzynek instalacyjnych.

		- garaży i komórek lokatorskich Sufity i ściany: - tynk gipsowo-wapienny, pomalowane farbą zmywalną o podwyższonej odporności. Podłogi: Wylewka betonowa wyłożona płytką podłogową ceramiczną lub grysową. Elementy wyposażenia instalacyjnego: - instalacja oświetleniowa natynkowa wewnątrz pomieszczeń gotowa do montażu liczników, wyłączników i lamp; - kompletne oświetlenie w garażach, korytarzach i pomieszczeniach piwnicznych. Elementy wyposażenia stałego: - drzwi do komórek lokatorskich; - bramy zewnętrzne ocieplane uchylne, segmentowe z napędem.
		- budynku z zewnątrz oraz terenu wokół niego Ściany: Elewacje budynków powyżej cokołów z tynków akrylowo-silikonowych barwionych w masie lub malowane z elementami ozdobnymi. Drzwi wejściowe budynków ocieplane, antywłamaniowe. Elementy wyposażenia instalacyjnego: Oprawy oświetleniowe zewnętrzne. Monitoring terenu. Zieleń: - trawniki i krzewy.
	Liczba lokali w budynku	2 samodzielne lokale o przeznaczeniu mieszkalnym; 2 samodzielne lokale niemieszkalne – garaże.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca garażowe w budynku.
	Dostępne media w budynku	woda, kanalizacja, prąd, gaz, teletechnika.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej bezpośredni zjazd na drogę publiczną ul. Konfederatów Barskich.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	1. Numer mieszkania: ..., budynek nr 2. Kondygnacja: ... 3. Piętro: ... Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego nr ... stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Prospektu.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych do których wykonania zobowiązuje się deweloper.	INFORMACJE OGÓLNE: Powierzchnia mieszkania: ... m ² , w tym: ... Układ pomieszczeń: Rzut poziomy lokalu mieszkalnego określający powierzchnię i układ pomieszczeń stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Prospektu. Wysokość pomieszczeń mieszkalnych: nie mniej niż 250 cm. (mierzone od wylewki do tynku sufitu). Ściany pomieszczeń mieszkalnych i kuchni: tynki gipsowo-wapienne. Sufity pomieszczenia mieszkalne i kuchnie: tynki gipsowo-wapienne.	

	<u>Łazienki:</u> tynki gipsowo-wapienne na ostro. <u>Podłogi:</u> wylewka betonowa na warstwie styropianu twardego o łącznej grubości 11 cm. Wylewka oddylatowana od ścian. ELEMENTY WYPOSAŻENIA INSTALACYJNEGO: <u>Instalacje wod-kan.</u> - podejścia wody do urządzeń sanitarnych i innych urządzeń gospodarczych, kanalizacyjne w kuchni i łazience. <u>Wentylacja:</u> - wentylacja mechaniczna w obrębie kuchni i łazience. <u>Instalacja grzewcza:</u> - kompletna instalacja grzewcza podłogowa z piecem CO dwufunkcyjnym kondensacyjnym. <u>Instalacja gazowa:</u> - doprowadzona do jednego punktu w mieszkaniu – pieca CO. <u>Instalacje elektryczne:</u> - bez oprav oświetleniowych i osprzętu, trójfazowe zasilanie kuchenki elektrycznej. <u>Instalacje RTV, internetowa:</u> – doprowadzone do jednego punktu w lokalu. <u>Instalacja domofonowa:</u> - aparat wideodomofonu w przedpokoju, panel przywoławczy wideofonowy przy wejściu do budynku, instalacja pod wideodomofon. <u>Opomiarowanie mediów:</u> - zimna woda użytkowa – licznik poboru zlokalizowany w szafce na klatce schodowej, - energia elektryczna – instalacja przygotowana pod zamontowanie licznika poboru zlokalizowana w szafce na klatce schodowej, - gaz - instalacja przygotowana pod zamontowanie licznika poboru zlokalizowana w szafce na klatce schodowej ELEMENTY WYPOSAŻENIA STAŁEGO <u>Stolarka okienna:</u> - stolarka okienna PCV, okleinowana od zewnątrz w kolorze, skrzydła w pomieszczeniu rozwieralno/uchylne, okna wyposażone w nawiewniki. <u>Parapety:</u> - zewnętrzne – z blachy stalowej powlekanej. <u>Stolarka drzwiowa:</u> - drzwi wejściowe do mieszkań antywłamaniowe, o szerokości 90 cm . - drzwi wewnętrzne – przygotowane otwory w ścianach działowych, do zamontowania ościeżnic opaskowych regulowanych. <u>Balkony:</u> - wykończenie – wylewka z betonu impregnowanego z ociepleniem styropianowym, powierzchnia balkonu wyłożona płytkami grysowymi, balustrady ze stali lub aluminium.
Data wydania zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy umowy deweloperskiej
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy umowy deweloperskiej
Informacja o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Samodzielny lokal niemieszalny – garaż, położony w przyziemiu budynku.
Cena lokalu użytkowego albo części ulamkowej własności lokalu użytkowego	75 000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych)

Termin do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Wrzesień 2026 r.
---	------------------

.....
 (podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji
 oraz pieczęć firmowa)

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Rzut poziomy lokalu mieszkalnego określający powierzchnię i układ pomieszczeń.
3. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem garażu, pomieszczeń przynależnych i pomieszczeń gospodarczych.
4. Rzut otoczenia z zaznaczeniem miejsca postojowego.
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikający z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
6. Zakres i standard prac wykończeniowych.
7. Informacje dotyczące naliczenia i przekazywania składki na Fundusz Gwarancyjny.
8. Procedura odbioru lokalu.
9. Odstąpienia od umowy wynikające z ustawy.
10. 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.

Zakres i Standar Prac Wykończeniowych

1. Technologia wykonania budynku:

Tradycyjna. Fundamenty żelbetowe. Ściany konstrukcyjne i osłonowe – elementy żelbetowe, ceramiczne i betonowe ocieplone w części nadziemnej styropianem lub wełną mineralną. Ściany wewnętrzne – ceramiczne, betonowe akustyczne, beton komórkowy. Klatki schodowe w konstrukcji żelbetowej, biegi, podesty, spoczniki monolityczne żelbetowe. Stropy żelbetowe. Więźba dachowa drewniana. Izolacja dachu z wełny mineralnej lub pianki natryskowej. Okładzina dachowa z blachy lub blachodachówki.

2. Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości

a) klatek schodowych

- Podłogi: schody i spoczniki w części mieszkalnej wyłożone kamieniem naturalnym (granit) lub płytką grysową.
- Balustrady i poręcze: stalowe lub aluminiowe.
- Ściany: tynk gipsowo-wapienny, pomalowane farbą zmywalną o podwyższonej odporności, z elementami tynków ozdobnych.
- Sufity: tynk gipsowo-wapienny, malowane farbą zmywalną.
- Elementy wyposażenia instalacyjnego: oświetlenie włączane za pomocą czujników ruchu, oprawy oświetleniowe, obudowa skrzynek instalacyjnych.

b) garaży i komórek lokatorskich

- Sufity i ściany: tynk gipsowo-wapienny, pomalowane farbą zmywalną o podwyższonej odporności.
- Podłogi: Wylewka betonowa wyłożona płytką podłogową ceramiczną lub grysową.
- Elementy wyposażenia instalacyjnego: instalacja oświetleniowa natynkowa wewnątrz pomieszczeń gotowa do montażu liczników, włączników i lamp. Kompletnie oświetlenie w garażach, korytarzach i pomieszczeniach piwnicznych.
- Elementy wyposażenia stałego: drzwi do komórek lokatorskich; bramy zewnętrzne ocieplane uchylne, segmentowe z napędem.

c) budynku z zewnątrz oraz terenu wokół niego

- Ściany: Elewacje budynków powyżej cokołów z tynków akrylowo-silikonowych barwionych w masie lub malowane z elementami ozdobnymi. Drzwi wejściowe budynków ocieplane, antywłamaniowe.
- Elementy wyposażenia instalacyjnego: Oprawy oświetleniowe zewnętrzne. Monitoring terenu.
- Zieleń: trawniki i krzewy.

3. Standard prac wykończeniowych lokalu

- Wysokość pomieszczeń mieszkalnych: nie mniej niż 250 cm. (mierzone od wylewki do tynku sufitu).
- Ściany pomieszczeń mieszkalnych i kuchni: tynki gipsowo-wapienne.
- Sufity pomieszczenia mieszkalne i kuchni: tynki gipsowo-wapienne.
- Łazienki: tynki gipsowo-wapienne na ostro.
- Podłogi: wylewka betonowa na warstwie styropianu twardego o łącznej grubości 11 cm. Wylewka oddylatowana od ścian.

a) elementy wyposażenia instalacyjnego:

- Instalacje wod-kan: podejścia wody do urządzeń sanitarnych i innych urządzeń gospodarczych, kanalizacyjne w kuchni i łazience.
- Wentylacja: wentylacja mechaniczna w obrębie kuchni i łazience.
- Instalacja grzewcza: kompletna instalacja grzewcza podłogowa z piecem CO dwufunkcyjnym kondensacyjnym.
- Instalacja gazowa: doprowadzona do jednego punktu w mieszkaniu – pieca CO.
- Instalacje elektryczne: bez opraw oświetleniowych i osprzętu, trójfazowe zasilanie kuchenki elektrycznej.
- Instalacje RTV, internetowa: doprowadzone do jednego punktu w lokalu.

- Instalacja domofonowa: aparat wideodomofonu w przedpokoju, panel przywoławczy wideofonowy przy wejściu do budynku, instalacja pod wideodomofon.
- Opomiarowanie mediów:
 - zimna woda użytkowa – licznik poboru zlokalizowany w szafce na klatce schodowej,
 - energia elektryczna – instalacja przygotowana pod zamontowanie licznika poboru zlokalizowana w szafce na klatce schodowej,
 - gaz - instalacja przygotowana pod zamontowanie licznika poboru zlokalizowana w szafce na klatce schodowej

b) elementy wyposażenia stałego:

- Stolarka okienna: stolarka okienna PCV, okleinowana od zewnątrz i wewnątrz w kolorze, skrzydła w pomieszczeniu rozwieralno/uchylne, okna wyposażone w nawiewniki.
- Parapety: zewnętrzne – z blachy stalowej powlekanej.
- Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe do mieszkań antywłamaniowe, o szerokości 90 cm. Drzwi wewnętrzne – przygotowane otwory w ścianach działowych, do zamontowania ościeżnic opaskowych regulowanych.
- Balkony: wykończenie – wylewka z betonu impregnowanego z ociepleniem styropianowym, powierzchnia balkonu wyłożona płytkami grysowymi, balustrady ze stali lub aluminium.

Informacje dotyczące naliczenia i przekazywania składki na Fundusz Gwarancyjny.

1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera.
2. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8 oraz:
 - 1) wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek albo,
 - 2) wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy.
3. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1.
4. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.
5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.
6. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach Przedsięwzięcia / Zadania.
7. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać:
 - 1) 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo,
 - 2) 0,1% - w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Procedura odbioru lokalu

1. Przeniesienie na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, jest poprzedzone odbiorem Lokalu przez Nabywcę (zwanym „Odbiorem”). Odbiór następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.
2. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy.
3. Z Odbioru sporządza się protokół (zwany „Protokołem”), do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania Odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.
4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania Protokołu przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:
 - 1) informację o uznaniu wad albo,
 - 2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.
5. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.
6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania Protokołu usunąć uznane wady Lokalu.
7. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.
8. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.
9. Nabywca może odmówić dokonania Odbioru w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole.
10. Odmowa dokonania Odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy.
11. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole stosuje się przepisy ust. 6-8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.
12. W przypadku odmowy dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin Odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego Odbioru. Do powtórnego Odbioru stosuje się przepisy ust. 2-9.
13. Odmowa dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego Odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.
14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.
15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.
16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę.
17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.
18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

19. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przenoszącej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 4-8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.

Odstąpienia od umowy wynikające z Ustawy

1. Przypadki powodujące możliwość do **odstąpienia przez Nabywcę** od niniejszej umowy wynikające z Ustawy:

- 1) jeżeli umowa niniejsza nie zawiera elementów o których mowa w art. 35 Ustawy;
- 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Prospektu wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym z dzisiaj;
- 5) jeżeli Prospekt nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

w terminie 30 dni od dzisiaj,

6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy, przy czym przed skorzystaniem z tego prawa Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcia Umowy Przenoszącej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia;

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 - po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;

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 Ustawy - **w terminie 60 dni od dzisiaj;**

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie - po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy;

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu 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 Prawo upadłościowe.

2. Przypadki powodujące możliwość do **odstąpienia przez Dewelopera** od niniejszej umowy wynikające z Ustawy:

1) niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania,

2) niestawienie się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przenoszącej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni,

chyba że niespełnienie świadczenia pieniężnego albo niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.