

PROSPEKT INFORMACYJNY

Budowa budynku mieszkalnego B z instalacjami wewnętrznymi (w tym gazową) wraz z zewnętrznymi instalacjami kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektryczną, parkingiem dla samochodów osobowych, drogą wewnętrzną z instalacją kanalizacji deszczowej jako etap 2 w ramach inwestycji p.n.: "Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zewnętrznymi instalacjami – Apartamenty Chopina".

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Carpathia Bud sp. z o.o. 36 – 200 Brzozów, Górki 83 wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000175881
Adres	<u>Adres siedziby:</u> Carpathia Bud sp. z o.o. 36 – 200 Brzozów, Górki 83 <u>Adres biura sprzedaży mieszkań:</u> Biuro Nieruchomości Idea Ul. Mickiewicza 19/2 36 – 200 Brzozów
Nr NIP i REGON	(NIP) 7950008037 (REGON) 650010357
Nr telefonu	535466436
Adres poczty elektronicznej	biuro@idea-brzozow.pl
Nr faksu	-
Adres strony internetowej dewelopera	www.carpathiabud.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
OSTATNIE UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Apartamenty Chopina ul. Chopina 8E 36 – 200 Brzozów (etap I budynek A)
Data rozpoczęcia	01.02.2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	28.12.2022
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Na dzień wydania prospektu informacyjnego nie prowadzi się i nie prowadzono przeciwko spółce Carpathia Bud sp. z o.o. z siedzibą w Górkach postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100 000 zł, jak też żadnego innego postępowania sądowego, zabezpieczającego oraz egzekucyjnego.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU	
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	Brzozów, powiat brzozowski, ul. Chopina, dz. ew.nr. 2185/4 , obręb nr 0001, jedn. ewid. 180201_4 Brzozów – M.
Nr księgi wieczystej	Księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Brzozowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych: KS1B/00070728/4.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
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	<p>W obszarze objętym analizą występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz handlowo usługowa.</p> <p>Dodatkowo w sąsiedztwie inwestycji znajdują się: W odległości 1000 m znajduje się przedszkole, W odległości 2500 m znajduje się stacja paliw, W odległości 900m znajduje się szkoła podstawowa, W odległości 450 m znajduje się szkoła średnia, W odległości 750 m znajduje się szpital, W odległości 2200 m znajduje się stadion miejski, W odległości 550m znajduje się market spożywczy</p> <p>Wszystkie powyżej wymienione objekty nie generują uciążliwości</p>

1 - jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

2 - w szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

3- W szczególności objekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	<p>zapachowych, hałasowych, świetlnych.</p> <p>Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Chopina (działka nr 2192).</p> <p>Na działkach nr: 2185/1, 2185/3 znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości 3 kondygnacje nadziemne wraz z infrastrukturą techniczną w tym plac zabaw i parking, wybudowany jako etap A inwestycji pod nazwą „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zewnętrznymi instalacjami- Apartamenty Chopina”.</p> <p>Na działce 2185/4 powstanie 1 budynek mieszkalny wielorodzinny, o wysokości 4 kondygnacje nadziemne wraz z infrastrukturą techniczną.</p> <p>Teren będzie ogrodzony, z przeznaczonym dla mieszkańców placem zabaw oraz parkingiem.</p> <p>Inwestycja usytuowana jest w centrum miasta, a jednocześnie jest miejscem cichym, spokojnym i otoczonym zielenią.</p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p>	<p>Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzozów, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/256/2001 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 26 kwietnia 2001 r., zmienionego Uchwałą Nr VII/73/2015 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 26 maja 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXXVIII/351/2021 Rady Miejskiej w Brzozowie z dnia 31 maja 2021 r.</p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.</p>	
	<p>Miejscowy plan rewitalizacji</p>	
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	
	<p>Inne⁴</p>	
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>Nie dotyczy</p>

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzji) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania

	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 lub obiektów 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
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	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	<ul style="list-style-type: none"> • Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku- do 25 m, • Maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 15 m licząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, wysokość kalenicy głównej dachu do 15 m
	forma architektoniczna	<ul style="list-style-type: none"> • geometria dachów: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąta nachylenia połaci dachowych do 35 stopni,

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

	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w odległości 11 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 2054R, oznaczonej jako działka nr ewid. 2192, ponadto przy budowie budynków należy zachować odległość projektowanej zabudowy od granic sąsiednich nieruchomości wymagana przepisami odrębnym (w tym prawa budowlanego) i branżowymi, a także wymaganą przepisami odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Nieprzekraczalną linię zabudowy przedstawia załącznik nr 1 i 2 do decyzji Burmistrza Brzozowa nr 236/22 o warunkach zabudowy z dnia 23.11.2022 r.
	<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 49%, • Udział powierzchni biologicznie czynnych – minimum 25% powierzchni objętej decyzją
	<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inwestycja zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm) nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie i ocenie oddziaływań na środowisko (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 1029 z późn. zm) wymagała przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko, • inwestycja leży poza obszarami Natura 2000, • Teren inwestycji położony jest poza obszarami prawnie chronionymi o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm).
	<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>Nie dotyczy</p>

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<ul style="list-style-type: none"> • Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji odbywać się będzie bezpośrednio z drogi publicznej powiatowej nr 2054R (ul. Chopina) oznaczonej jako działka nr ewid. 2192 • liczba miejsc postojowych – minimum 1 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną, a wnioskodawcą w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Zaopatrzenia w energię elektryczną</u> – poprzez projektowany przyłącz do sieci elektroenergetycznej na warunkach PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów, rejon energetyczny Sanok, • <u>Zaopatrzenia w wodę</u> – poprzez projektowany przyłącz do gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez PGK Brzozów, • <u>Odprowadzenia ścieków</u> – poprzez projektowany przyłącz do gminnej sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez PGK Brzozów, • <u>Zaopatrzenie w gaz</u> – poprzez projektowany przyłącz do sieci gazowej, na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci, • <u>Unieszkodliwiania odpadów komunalnych</u> – na zasadach przyjętych przez Gminę Brzozów, • <u>Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych</u> odbywać się będzie na nieutwardzony teren własnej działki zgodnie z przepisami wynikającymi z przepisów odrębnych.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁶ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania	Brak danych
	decyzjach o środowiskowych	Brak danych

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.

	uwarunkowaniach	
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak danych
	miejscowych planach odbudowy	Brak danych
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak danych
	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 danych
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak danych
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak danych
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak danych
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak danych
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak danych
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak danych
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak danych
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak danych
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak danych

IV. 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 *7	nie*
r pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	1. Decyzja nr 1/14/21 z dnia 01.02.2021 r. wydana przez Starostę Brzozowskiego znak: AB.6740.1.240.2020, 2. Decyzja nr 1/138/2023 z dnia 09.10.2023 r. wydana przez Starostę	

*niepotrzebne skreślić

	Brzozowski znak: AB.6740.1.120.202 obejmująca zatwierdzenie projektu budowlanego zamiennego i udzielenie pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na dz. ewid. 2185 położonej w Brzozowie wydana dla Pana Grzegorza Pytki, następnie przeniesiona na rzecz Carpathia Bud sp. z o.o. decyzja Starosty Brzozowskiego nr 1/153/21 z dnia 24.08.2021, znak AB.6740.1.143.2023.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia prac: 01.12.2023 Termin zakończenia prac: 30.04.2025	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	31.09.2025	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	nazwa	Apartamenty Chopina
	liczba budynków	1 budynek w ramach etapu II
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Budynek znajdować się będzie na działce nr 2185/4 w odległości: 1. od strony północno - zachodniej - 30 m od istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, 2. od strony południowo - zachodniej - około 10 m od planowanego parkingu, 3. od strony południowo - wschodniej - 10 m od planowanego parkingu, 4. od strony północno - wschodniej - 200 m od istniejących budynków usługowych.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokali mieszkalnych ustalona została wg normy	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Carpathia Bud sp. z o.o. realizuje opisane wyżej przedsięwzięcie deweloperskie w oparciu o: - środki własne oraz środki pochodzące z rachunków powierniczych.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

	<p>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny⁸</p>	<p>0,45%</p>
<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, 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.</p> <p>W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym 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 wyraził zgodę nabywca.</p> <p>Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper.</p> <p>W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i wyznacza deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. Bank wypłaca deweloperowi przedmiotowe środki pieniężne, wyłącznie po usunięciu nieprawidłowości.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów. Przepis ten stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne.</p> <p>W przypadku rozwiązania umowy, innego niż związanego z odstąpieniem od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.</p>	

⁸ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20.05.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20.05.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* niepotrzebne skreślić

<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Bank Spółdzielczy w Tyczynie</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach</p>	<p>Etap I – transza 12 % – (do 15.04.2024 r.)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Roboty ziemne b) Fundamenty/płyta denna c) Izolacje fundamentów d) Ściany parteru e) Strop nad parterem 60% <p>Etap II – transza 10 % – (do 15.06.2024r.)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ściany I piętra b) Strop nad parterem 40% c) Strop nad I piętrem 60% d) Ścianki działowe na parterze e) Instalacja wod.-kan. na parterze f) Przyłącz wodociągowy <p>Etap III – transza 10 % – (do 15.08.2024r.),</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Strop nad I piętrem 40% b) Ściany II piętra c) Strop nad II piętrem 60% d) Ścianki działowe na I piętrze e) Instalacja wod.-kan. na I piętrze f) Przyłącz kanalizacji sanitarnej <p>Etap IV – transza 12 % – (do 10.10.2024r.),</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Strop nad II piętrem 40% b) Ściany III piętra c) Strop nad III piętrem 60% d) Ścianki działowe na II piętrze e) Instalacja wod kan na II piętrze f) Instalacje elektryczne i teletechniczne 50% g) Stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna <p>Etap V – transza 13 % – (do 10.11.2024r.),</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Stropy nad III piętrem 40% b) ścianki działowe III piętra c) Dach (konstrukcja i pokrycie) 50% d) Tynki wewnętrzne 35% e) Instalacje wod-kan na III piętrze f) Instalacje elektryczne i teletechniczne 50% g) Przyłącz elektryczny <p>Etap VI – transza 25 % – (do 30.12.2024r.),</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Tynki wewnętrzne 45% b) Dach (konstrukcja i pokrycie) 50% c) Stolarka drzwiowa wewnętrzna 65% d) Tynki 35% e) Posadzki 35% f) Elementy kowalsko-ślusarskie- balustrady g) Elewacja 75% h) Różne elementy wewnętrzne + winda 70% i) Instalacja c.o 25%

	<p>j) Instalacja gazowa 55%</p> <p>k) Przyłącz kanalizacji deszczowej</p> <p>l) Przyłącz gazowy</p> <p>m) Parking i drogi 50%</p> <p>n) Ogrodzenia 50%</p> <p>Etap VII - transza 18 % - (do 30.04.2025r.).</p> <p>a) Stolarka drzwiowa wewnętrzna 35%</p> <p>b) Tynki 30%</p> <p>c) Posadzki 65%</p> <p>d) Malowanie</p> <p>e) Różne elementy wewnętrzne + winda 30%</p> <p>a) Elewacja 25%</p> <p>b) Instalacja c.o. 75%</p> <p>c) Instalacja gazowa 45%</p> <p>d) Ogrodzenia 50%</p> <p>e) Mała architektura ogrodowa</p> <p>f) Parking i drogi 50%</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Strony postanawiają, iż w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) dotyczącej przedmiotu niniejszej umowy, określona wyżej wysokość świadczenia pieniężnego nabywcy ulegnie modyfikacji w zakresie odpowiadającym zmianie stawki podatku. 2. W przypadku wzrostu ceny metra kwadratowego Budynku w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług, Nabywca może wykonać prawo odstąpienia w terminie 30 dni od dnia pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o wzroście ceny w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy, Nabywca powinien złożyć odpowiednie oświadczenie woli, na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej. 3. Strony postanawiają, że po zakończeniu budowy zostanie dokonany pomiar powierzchni użytkowej wg Normy PN-ISO9836 i jeżeli powierzchnia użytkowa będzie różnić się od powierzchni określonej wyżej o więcej niż 2 %, to jeżeli będzie: <ul style="list-style-type: none"> • mniejsza od określonej w umowie, to Deweloper zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny • większa od określonej w umowie, to Deweloper będzie uprawniony do proporcjonalnego podwyższenia ceny. Jeżeli Deweloper skorzysta z powyższego uprawnienia do podwyższenia ceny, Nabywca według własnego wyboru, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, albo zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy, Nabywca powinien złożyć odpowiednie oświadczenie woli, na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym

	<p>niezwłocznie po otrzymaniu od Dewelopera pisma informującego o podwyższeniu ceny, nie później jednak niż w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej.</p> <p>4. Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy z powodu różnicy powierzchni między powierzchnią wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, jeżeli różnica ta wynika z wprowadzenia zmian na wniosek Nabywcy.</p>
<p>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20.05.2021 ROKU O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. 2021 POZ. 1177)</p>	
<p>Należy opisać, na jakich warunkach 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 20.05.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w formie pisemnego oświadczenia, przesłanego deweloperowi listem poleconym na podstawie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, jeżeli:</p> <ul style="list-style-type: none">a) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy,b) 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,c) deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;d) 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,e) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,f) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw

	<p>wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej;</p> <ul style="list-style-type: none">g) 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.,h) 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,i) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie,j) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11,k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15l) syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca 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.</p> <p>3. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku:</p> <ul style="list-style-type: none">a) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
--	--

	<p>b) niestawienia się nabywcy do odbioru przedmiotowej nieruchomości lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości na nabywcę, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawiennictwo nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>4. Prawo do odstąpienia od Umowy przysługuje Deweloperowi w następujących terminach:</p> <p>a) 60 dni od dnia doręczenia wezwania – w przypadku określonym w ust. 3 lit. a),</p> <p>b) 60 dni, poczynwszy od dnia następującego po upływie drugiego z terminów wyznaczonego w wezwaniu skierowanym do Nabywcy w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni – w przypadkach określonych w ust. 3 2).</p> <p>5. W razie odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od umowy deweloperskiej Bank prowadzący indywidualny rachunek do wpłat oraz Deweloper zobowiązani są zwrócić Nabywcy kwoty zapłacone przez niego na poczet określonego wyżej świadczenia pieniężnego oraz ceny brutto za przedmioty niniejszej umowy, niezwłocznie po doręczeniu Deweloperowi lub Nabywcy oraz Bankowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz zgody Nabywcy na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej numer KS1B/00070728/4, sporządzonej w formie pisemnej, z podpisem notarialnie poświadczonym i otrzymaniu pisemnej informacji od Nabywcy o rachunku bankowym, na który Deweloper oraz Bank mają dokonać przelewu; Nabywcy nie będzie wówczas przysługiwać prawo do odsetek za okres uprawnionego dysponowania przez Dewelopera środkami pieniężnymi Nabywcy.</p> <p>6. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn obciążających Nabywcę, Nabywca zobowiązany jest dodatkowo do zapłacenia Deweloperowi kary umownej w wysokości 50.000,00 zł w terminie do 1 (jednego) roku.</p> <p>7. Zapłata kary umownej nie pozbawia zarówno Nabywcy jak i Dewelopera prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych, określonych w kodeksie cywilnym, w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.</p> <p>8. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera Nabywca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia</p>
--	---

	<p>o przeniesienie własności nieruchomości.</p> <p>9. Jeżeli do odstąpienia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy deweloperskiej dojdzie po odbiorze przez Nabywcę Budynku Nabywca zwróci Deweloperowi Budynek w terminie 14 (czternaście) dni od dnia wezwania do dokonania takiego zwrotu. Nabywca zobowiązany będzie do przywrócenia Budynku do stanu z daty odbioru, jeżeli dokonał jakichkolwiek zmian, a w braku wykonania takiego zobowiązania, pomimo wystosowania przez Dewelopera wezwania i wyznaczenia odpowiedniego terminu do wykonania tego zobowiązania – do zapłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do przywrócenia Budynku do stanu z daty odbioru, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty w tym przedmiocie.</p>
--	---

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego		
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 20.05.2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.01.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	4 w tym: 4 kondygnacje nadziemne – mieszkalne
	technologia wykonania	fundament: płyta żelbetowa Ściany zewnętrzne konstrukcyjne: pustak Suporex, Ściany wewnętrzne konstrukcyjne: pustak Suporex, Ściany wewnętrzne oddzielające poszczególne mieszkania: bloczki silikatowe akustyczne na zaprawie systemowej oraz zwykłej, lub akustyczne ceramiczne, Ścianki działowe: ceramiczne /pustak pianowy Suporex, Słupy i rdzenie: monolityczne, żelbetowe, Stropy: płyta żelbetowa, Wieńce: żelbetowe, Belki: żelbetowe, Płyty balkonowe: żelbetowe, Schody: monolityczne, żelbetowe Nadproża: żelbetowe, Dach: konstrukcja więźby dachowej drewniana, Kominy: z pustaków kominowych ceramicznych oraz z pustaków wentylacyjnych systemowych z betonu lekkiego,

standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości		<p>Drzwi wejściowe do budynku - aluminiowe, przeszklone, ciepłe</p> <p>Drzwi do pomieszczeń technicznych: stalowe</p> <p>Balustrady klatek schodowych - stalowe malowane proszkowo</p> <p>Klatka schodowa: wykończona płytkami gresowymi tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi, oświetlenie, skrzynki na listy,</p> <p>Parapety zewnętrzne: systemowe z blachy powlekaniej,</p> <p>Tynki zewnętrzne: cienkowarstwowe na izolacji termicznej ze styropianu,</p> <p>Pokrycie dachu: blachodachówka</p> <p>Drogi wewnętrzne, chodniki: kostka brukowa betonowa,</p> <p>Miejsca parkingowa: kostka brukowa i płyty ażurowe,</p> <p>Zieleń niska: w postaci nasadzeń krzewów i trawników,</p> <p>Śmietniki: wiata systemowa</p> <p>Oświetlenie terenu: lampy parkowe,</p> <p>Mała architektura - plac zabaw, ławki</p> <p>Winda: cichobieżna obsługująca wszystkie piętra</p>
	liczba lokali w budynku	36 lokali mieszkalnych
	liczba miejsc garażowych i postojowych	36 miejsc postojowych - liczba miejsc postojowych zewnętrznych dla przedmiotowego budynku w bezpośrednim jego sąsiedztwie, w tym min. 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
	dostępne media w budynku	<p>instalacja wodociągowa</p> <p>instalacja kanalizacji sanitarnej</p> <p>instalacja kanalizacji deszcz.</p> <p>instalacja CO i CWU z indywidualnych kotłów gazowych w każdym mieszkaniu</p> <p>instalacja gazu</p> <p>instalacja elektryczna - przyłączoną do sieci</p> <p>instalacja domofonowa</p> <p>instalacja internetową a telefoniczną,</p> <p>instalacja TV/Sat</p>
	dostęp do drogi publicznej	<p>Działka posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Chopina</p> <p>Docelowy dojazd - od ul. Chopina poprzez projektowaną drogę wewnętrzną</p>
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	<p>1. Numer mieszkania:</p> <p>2. Kondygnacja:</p> <p>3. Piętro:</p> <p>4. Klatka:</p> <p>5. Strona świata:</p> <p>Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego prospektu.</p>	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac	<p>Powierzchnia użytkowa lokalu:</p> <p>Powierzchnia użytkowa komórki lokatorskiej:</p> <p>Powierzchnia balkonu:</p>	

<p>wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p>Układ pomieszczeń: Rzut mieszkania przedstawiający układ pomieszczeń stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego prospektu Rzut kondygnacji z obrysem komórki lokatorskiej przedstawia załącznik Nr 3 do niniejszego prospektu</p>
	<p><u>STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU MIESZKALNEGO</u> Wysokość pomieszczeń: min 2,50 m, w przypadku mieszkań Wykończenie ścian i sufitów w mieszkaniach: tynk gipsowo Posadzki: wylewka cementowa przygotowana pod warstwy wykończeniowe, Stolarka zewnętrzna: – okna rozwieralno – uchylne i drzwi balkonowe rozwieralno – uchylne jednoramowe PCV w kolorze białym, szklone zestawem trzyszybowym o wymaganej izolacyjności akustycznej i termicznej $U = 1.1W/m^2K$, Parapety wewnętrzne: aglomarmur, Posadzka balkonu: z izolacją przeciwwodną Balustrady balkonów: ze stali malowane proszkowo, Drzwi wejściowe do mieszkań: stalowe Drzwi wewnętrzne: do indywidualnego montażu, Wentylacja grawitacyjna: kratki wentylacyjne Instalacje wewnętrzne sanitarne: rozprowadzone wewnątrz mieszkania z wyjściem normatywnym pod baterie /zakończonym zaślepką/, bez „białego montażu”, kanalizacja do WC zakończona przy pionie na trojaku i zamknięta dekletem, Centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa – kotły gazowe dwufunkcyjne z zamkniętą komorą spalania, zamontowane w pomieszczeniu łazienki, zasilane z wewnętrznej instalacji gazowej, Grzejniki: stalowe, płytowe, w łazience grzejnik drabinkowy Instalacja gazowa – rozprowadzona wewnątrz budynku do każdego mieszkania zakończona podłączeniem do kotła Instalacje elektryczne – moc zamówiona min 10 kW, instalacje wewnętrzne wykonane podtynkowo wraz z osprzętem elektrycznym /gniazda wtykowe, włączniki/, – niskoprądowe – domofon, instalacja TV – SAT, osprzęt /gniazdka i wyłączniki/, instalacja internetowa, instalacje rozprowadzane są w rurach osłonowych, – instalacja trójfazowa do podłączenia kuchenki elektrycznej /bez wyposażenia i montażu kuchenki elektrycznej?, Indywidualne opomiarowane media: woda, gaz, energia elektryczna, <u>Standard wykonania komórki lokatorskiej</u> Tynki: tak Wylewka: cementowa Instalacja elektryczna: 1 lampa, włącznik, Drzwi: stalowe</p>

.....
Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera oraz pieczęć firmowa

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
2. Rzut lokalu
3. Rzut kondygnacji z obrysem komórki lokatorskiej/miejsca parkingowego
4. Plan Zagospodarowania Terenu
5. Wzór umowy deweloperskiej

Oświadczam, że zapoznałem/am się z prospektem informacyjnym, jego treścią jak też załącznikami.
Nie wnoszę uwag do w/w dokumentów i wyrażam zgodę na realizację Inwestycji wg w/w informacji.

....., dnia

.....
podpis