# Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data: 10.09.2025

# PROSPEKT INFORMACYJNY

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

1. **DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DANE DEWELOPERA** |  | |
| Deweloper | **WMSK- NIERUCHOMOŚCI DEVELOPMENT sp. z o. o.** | |
| Adres | 44-240 Żory  Osiedla Sikorskiego 5AD /9 | |
| Numer NIP i REGON | NIP 6511751331 | REGON 54255023500000 |
| Numer telefonu | 533 210 924 | |
| Adres poczty elektronicznej | kontakt@osiedlenawspolnej.com | |
| Numer faksu | - | |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.osiedlenawspolnej.com | |

1. **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 | Brak |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | Brak |
| **PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | Brak |
| Data rozpoczęcia | Brak |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | Brak |
| **PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | Brak |
| Data rozpoczęcia | Brak |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | Brak |

|  |  |
| --- | --- |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Brak |

1. **INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**43)

|  |  |
| --- | --- |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU** | |
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego1) | 43-250 Pawłowice ul. Wspólna  Obręb ewidencyjny 241004 2.0004 Pawłowice  Działki nr: 1274/158, 1133/158, 1136/158 |
| Numer księgi wieczystej | GL1J/00051968/5, GL1J/00051969/2, GL1J/00037939/9 |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym  księgi wieczystej | Brak na dzień 10.09.2025 r. |

1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

43) Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem

24 września 2023 r.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości2) | Nie dotyczy | |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia3) | Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości). Nieruchomości sąsiednie stanowi zabudowa jednorodzinna, las oraz staw. W odległości mniejszej niż 1km od granicy działki przebiega droga wojewódzka. | |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy | Na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXV/355/2005 Rady Gminy Pawłowice z dn. 24.05.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 9 w stołectwie Pawłowice w gminie Pawłowice” |
| Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego |
| Miejscowy plan odbudowy |
| Inne4) |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu  zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego  przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | MN 2 |
| Maksymalna intensywność zabudowy | 0,39 MPZP nie określa- zgodnie z MPZP |
| Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | Dopuszczone 3 kondygnacje- zgodnie z MPZP. Projektowana wysokość 7,35 m. |
| Maksymalna powierzchnia zabudowy | Max 30 %. Projektowane 19,81 % zgodnie z planem. |
| Maksymalna wysokość zabudowy |  |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | 52,88 % zgodnie z planem. |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny |
| Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacznie oddziaływać na środowisko. |
| Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Brak |

1. W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
2. W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
3. Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach**:**
   1. dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
   2. lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
   3. ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
   4. ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
   5. wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
   6. utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
   7. uznania zabytku za pomnik historii,
   8. określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
   9. ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Brak |
| Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Brak |
| Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Dostęp do drogi publicznej przez zjazd indywidualny na działkę drogową inwestora 1136/15. |
| Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Na terenach dopuszcza się realizacje: a) sieci infrastruktury technicznej, b) parkingów, garaży, c) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, d) zieleni urządzonej, obiektów malej architektury, e) obiektów pomocniczych, budynków gospodarczych.  Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zasilanie w media komunalne z systemów istniejących. Przewidziane podłączenie do sieci elektroenergetycznej, gazu oraz wody i kanalizacji sieci gminnej. Zgodnie z planem. |
| 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[[1]](#footnote-1)) | Przeznaczenie terenu | Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne z niezbędna infrastruktura techniczna. Zgodnie z planem. |
| Maksymalna intensywność zabudowy | MPZP nie określa wymagań dla minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.  Projektowany wskaźnik 0,39. |
| Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | MPZP nie określa wymagań dla minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.  Projektowany wskaźnik 0,39. |
| Maksymalna powierzchnia zabudowy | MPZP określa udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- maksymalnie 30%. |
| Maksymalna wysokość zabudowy | Maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w metrach nie jest określona. Projektowana wysokość zabudowy 7,35m. |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | MPZP określa minimalny udział powierzchni przyrodniczo czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej >50%. Projektowany wskaźnik 52,88%. Zgodnie z planem. |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | Wymagane zapewnienie min. 2 miejsc parkingowych na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. |
| 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 |
| 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 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 |
| minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Nie dotyczy |
| nadziemna intensywność zabudowy | Nie dotyczy |
| wysokość zabudowy | Nie dotyczy |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[[2]](#footnote-2)), zawarte w: | miejscowych planach  zagospodarowania przestrzennego | Zaleca się kształtowanie zewnętrznej formy obiektów w sposób jednolity pod względem użytych materiałów elewacyjnych, rozwiązań detalu architektonicznego i reklam. |
| decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | W obrębie działki inwestora brak zabudowań. |
| decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | Nie dotyczy |
| uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania | Nie dotyczy |
| miejscowych planach odbudowy | Nie dotyczy |
| mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | Nie dotyczy |
| Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: | |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | Nie dotyczy |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | Nie dotyczy |
| decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej | Obiekt poza terenem górniczym i obszarem oddziaływania wpływów górniczych. |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | Nie dotyczy |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji  strategicznej inwestycji w sektorze  naftowym | Nie dotyczy |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji  strategicznej inwestycji w sektorze  naftowym | Nie dotyczy |
| **INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU** | |  |
| Czy jest pozwolenie na budowę | tak\* |  |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne | tak\* |  |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone |  | nie\* |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał | **Decyzja nr 95.2025**- Pozwolenie na budowę czterech budynków mieszkalnych, jednorodzinnych planowanych do realizacji na działkach nr 1274/158 i nr 1133/158 w Pawłowicach przy ul. Wspólnej.  Starosta Pszczyński ul. 3 Maja 10, 43-200 Pszczyna | |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | Nie dotyczy |  |
| Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | AB 6740860 2024VI z dnia 21.02.2025 Starostwo Powiatowe w Pszczynie. |  |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | Nie dotyczy. |  |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | Od III kwartału 2025 r.- do IV kwartału 2026 r. | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | 4 |
| Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | 8 metrów między ścianami niebędącymi ścianami oddzielenia pożarowego.  4 metry odległości ściany zewnętrznej od granicy działki.  Projektowane odległości pomiędzy ścianami 4 budynków wynoszą 13,5 i 10,8 spełniają powyższe warunki. |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | PN-ISO 9836:2015-12 |  |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne | Środki własne  Kredyt  Otwarte Rachunki Powiernicze |
| W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | Bank Spółdzielczy Jastrzębie Zdrój. |
| Środki ochrony nabywców | **Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy\*** |  |
| Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7) | 0,45% na dzień 10.09.2025r.  Stawka procentowa będzie obliczana na dzień sprzedaży zgodnie z uwagami w prospekcie. |

7) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.

|  |  |
| --- | --- |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | Otwarty rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych przez nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej. Nabywca będzie posiadał indywidualny numer rachunku. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty rachunek powierniczy po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania określonego w harmonogramie. Przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera i po potwierdzeniu przez wyznaczona przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | Bank Spółdzielczy Jastrzębie - Zdrój. |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | **Etap 1****Kwota do wypłaty: 25 %** **Termin wykonania: 10.11.2025**  * 1. Zakup gruntu;   2. Projekty i uzgodnienia;   3. Wytyczenie budynków, drogi, prace przygotowawcze;   4. Przygotowanie terenu i fundamentów;   5. Roboty ziemne: droga, wykopy fundamentów, wykop na zbiornik deszczowy;   6. Ławy fundamentowe i ściany fundamentowe;   7. Izolacje poziome i pionowe;   8. Zasypki, zagęszczenie gruntu, niwelacja terenu;   9. Instalacja odgromowa;   1.10 Przyłącza wodne i kanalizacyjne;  1.11 Wykonanie przyłącza energetycznego budowlanego. **Etap 2****Kwota do wypłaty: 20 %** **Termin wykonania: 15.02.2026** 2. Stan surowy – ściany i stropy :   * 1. Wznoszenie ścian nośnych i działowych parteru;   2. Wieńce, nadproża;   3. Wykonanie stropu nad parterem;   4. Ściany piętra;   5. Kominy;   6. Schody;   7. Ścianki działowe;  **Etap 3****Kwota do wypłaty: 15 %** **Termin wykonania: 30.04.2026** 3. Dach i stolarka zewnętrzna :   * 1. Więźba dachowa;   2. Pokrycie dachowe, membrana, obróbki, rynny;   3. Montaż stolarki okiennej i drzwi wejściowych;   4. Rozprowadzenie instalacji elektrycznej przed wykonaniem tynków.  **Etap 4****Kwota do wypłaty: 15 %** **Termin wykonania: 06.07.2026**  * 1. Instalacja wodnokanalizacyjna;   2. Instalacja C.O. podłogowa + wylewki;   3. Montaż kotłowni rozdzielaczy i kotła;   4. Montaż PV  **Etap 5****Kwota do wypłaty: 15 %** **Termin wykonania: 20.09.2026**  * 1. Tynki wewnętrzne;   2. Instalacje elektryczne po tynkach;   3. Montaż PV;   4. Montaż elewacji;   5. Elewacja- Tynki sylikonowe zewnętrzne;   6. Montaż parapetów zewnętrznych;   7. Montaż rolet antywłamaniowych- parter;   8. Montaż balustrad na 1 piętrze.  **Etap 6****Kwota do wypłaty: 10 %** **Termin wykonania: 19.10.2026**  * 1. Ocieplenie poddasza pian PUR   2. Zabudowa płytami karton gips poddasza   3. Zagospodarowanie terenu   4. Ogrodzenie   5. Nasadzenia   6. Wiata   7. Trawnik   8. Geokrata (wysypana kamieniem z rz. Wisły)   9. Taras   6.10 Marketing, koszty notarialne, obsługa prawna, kierownik  6.11 Zgłoszenie zakończenia budowy, uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokali. |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | Wg wzoru umowy deweloperskiej. Wskazana w ust. 2 cena nie podlega waloryzacji i może ulec zmianie jedynie wskutek:  - zmiany stawki podatku od towarów i usług,  - zmiany powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, |
| **WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA**  **W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY**  **LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM** | |
| 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 | Zgodnie z ustawą deweloperska z dnia 20 maja 2021 r. |
| **INNE INFORMACJE**[[3]](#footnote-3)) | |
| I. Informacja:   1. o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2. w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. | |

1. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:
   1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
   2. aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
   3. pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca

1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

* + 1. prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
    2. realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
  1. projektem budowlanym;
  2. decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
  3. zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym:
     1. zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
     2. w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

1. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

* ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu - Zdroju** [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
* w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
* limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 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 lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

|  |
| --- |
| – wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy, |
| * wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych, * **Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu – Zdroju** korzysta także z następujących znaków towarowych: .........................   Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/.  Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U.  z 2023 r. poz. 2488).    Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji. |

**CZĘŚĆ INDYWIDUALNA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | 720 000 zł do 01.10.2025 r.  749 000 zł. od 02.10 do 30.09.2026 r.  779 000 zł. od 01.10.2026 r. | |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | 117,73 m2 | |
| Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | 720 000 zł- 6116 m2  749 000 zł- 6362 m2  779 000 zł- 6658 m2 | |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego  oraz Deweloperskim Funduszu  Gwarancyjnym | Do końca I kwartału 2028 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 | Liczba kondygnacji | 2 |
| Technologia wykonania | **Dom jednorodzinny wolnostojący:**  1. Fundamenty:  - fundament ławy żelbetowe wykonane z betonu C-20/C-25, zbrojenie konstrukcyjne stal, ławy połączone wieńcem żelbetowym;  - ściany zewnętrzne fundamentowe wykonane z pustaków zalewowych, zalanych betonem C-25 oraz żelbetowe;  - ściany parteru murowane z bloczków ceramicznych o grubości 24 cm i 20 cm polistyrenu ekspandowanego fasadowego (ściany nośne) i 12 cm ściany działowe murowanych na kleju;  2. Stropy:  - tradycyjne żelbetowe, jednokierunkowo zbrojone i krzyżowo zbrojone o grubości 15 cm betonem klasy C-20.  3. Schody wewnętrzne:  - płytowe, dwubiegowe, powrotne, żelbetowe o grubości płyty 15 cm beton B-25, stal 18 G2.  4. Konstrukcja dachu;  - tradycyjne więźba drewniana o spadkach 38 stopni  - pokrycie dachu blacha na rąbek;  - rury spustowe PCV;  - wykonanie kominów w technologii  systemowej lub murowanej,  - ocieplenie dachu wełna mineralna twarda o grubości 30 cm lub piano-pur  5. Elewacje:  - tynki na elewacji sylikonowe  - ocieplenie domu styropianem 20 cm  - parapety zewnętrzne i obróbki blacharskie wykonane z blachy w kolorze antracytowym;  6. Inne:  - na parterze i piętrze posadzki cementowe;  - zewnętrzny zbiornik na wodę deszczową. |
| Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | Droga wewnętrzna: kliniec, geokrata. |
| jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu  Gwarancyjnym | Liczba lokali w budynku | 1 |
| Liczba miejsc garażowych i postojowych | 2 miejsca postojowe |
| Dostępne media w budynku | Prąd, gaz, wod-kan, internet. |
| Dostęp do drogi publicznej | Dostęp od ulicy wspólnej |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | W ramach inwestycji deweloperskiej dostępne są cztery domy: A, B, C, D. | |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | **Dom jednorodzinny wolnostojący o powierzchni użytkowej 117,73 i ilości 15 pomieszczeń.**  **Parter pow. 66,23m2**:  - wiatrołap: 3,03 m2,  - pomieszczenie tech.: 2,7 m2,  - spiżarnia: 1,64 m2,  - kuchnia: 6,32 m2,  - salon: 24,37 m2,  - komunikacja 8,72m2,  - sypialnia z garderobą: 11,86m2,  - łazienka 7,53m2.  **Piętro pow. 51,50m2**:  - przedpokój: 8,6 m2,  - 1 pokój: 10,11m2,  - 2 pokój: 10,82m2,  - 3 pokój 10,82m2,  - łazienka: 6,24m2,  - garderoba: 3,16m2,  - schowek: 1,75m2.  **Standard wykonania domu jednorodzinnego wolnostojącego:**  - na ścianach tynki maszynowe gipsowe;  - ściany nośne wykonane z bloczków ceramicznych termbet o grubości 24 cm;  - ścianki działowe wykonane z bloczków ceramicznych termbet  o grubości 12 cm;  - drzwi wejściowe o szerokości 9 cm w kolorze antracyt;  - wylewki cementowe;  - balustrady stalowe na piętrze;  - okna 3 szybowe w kolorze antracyt PCV;  - rozprowadzona instalacją wod- kan oraz zamontowane stelaże WC duofix- bassic;  - reduktor ciśnienia herz;  - ogrzewanie podłogowe rozprowadzone co 10 cm z pełnym oprzyrządowaniem tj. rozdzielacze, szafka, złączki, folia, spinki, rury pex  - styropian 15 cm oraz wylewka cementowa;  - kocioł kondensacyjny dwufunkcyjny z zasobnikiem;  - rozprowadzona instalacja wod-kan. Instalacja przygotowana pod pralkę, umywalki, zlewu, prysznica, zmywarkę, bidet;  - rozprowadzona instalacja gazowa;  - rozprowadzona instalacja elektryczna z skrzynki głównej dla punktów (alarm, sterowanie ogrzewania podłogowego w całym domu, klimatyzacji, kabli pod lamy, włączniki, RTV, internet, sterowanie brama, videofonu, sterowania obwodami ogrodowymi z poziomu włącznika w wiatrołapie)  - na froncie pod dachem „gniazdo świąteczne”- zasilanie elektryczne zewnętrzne;  - sterowanie fotowoltaiki, kamery, rolet antywłamaniowych;  - każdy budynek będzie wyposażony w panele fotowoltaiczne o mocy 4,2 kWp oraz przygotowanym okablowaniem dla banku energii;  - przygotowane miejsce pod kominek w salonie | |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu  mieszkalnego | Brak | |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego | Brak | |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym | Brak | |
| Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | Brak | |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | Do 01.04.2028 r. | |

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

**..............................................**

**Załączniki:**

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r.

o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

1. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

1. ) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”. [↑](#footnote-ref-1)
2. ) 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. [↑](#footnote-ref-2)
3. ) Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2. [↑](#footnote-ref-3)