

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego tj. dnia 10.12.2024 r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY

**Przedsięwzięcia deweloperskiego pn. Cztery budynki mieszkalne  
jednorodzinne dwulokalne w zabudowie szeregowej – II etap w ramach  
zadania „Budowa dwudziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych  
w zabudowie szeregowej”, w Rzeszowie przy ul. Św. Walentego**

### CZEŚĆ OGÓLNA

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

| DANE DEWELOPERA                         |                                                                                                                                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Deweloper                               | Hanna Bieńkowska<br>35-330 Rzeszów, ul. Kukuczki 33<br>Ewelina Sroka<br>36-053 Kamień, ul. Krzywa Wieś 197<br><br>Prowadzące działalność gospodarczą pod nazwą:<br>Apart Deweloper Spółka Cywilna |                  |
| Adres                                   | 35-302 Rzeszów, ul. Litewska 33b                                                                                                                                                                  |                  |
| Nr NIP i REGON                          | NIP: 8133734892                                                                                                                                                                                   | REGON: 366275970 |
| Nr telefonu                             | 729 918 611                                                                                                                                                                                       |                  |
| Adres poczty elektronicznej             | biuro@janbox.eu                                                                                                                                                                                   |                  |
| Nr faksu                                |                                                                                                                                                                                                   |                  |
| Adres strony internetowej<br>Dewelopera | www.janbox.eu                                                                                                                                                                                     |                  |

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

| HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w Rzeszowie przy Al. Sikorskiego 138, |
| 2) 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalnych w zabudowie szeregowej w Rzeszowie przy ul. Świętego Rocha 278,            |
| 3) 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalnych w zabudowie szeregowej w Rzeszowie przy ul. Ceramicznej 24,                |
| 4) 2 budynki mieszkalne dwulokalne w zabudowie bliźniaczej w Rzeszowie przy ul. Słocińskiej 50,                                    |
| 5) 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalnych w zabudowie szeregowej w Rzeszowie przy ul. Jana Pawła II 204,            |

- 6) 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej w Rzeszowie przy ul. Słocińskiej 50,
- 7) 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej w Rzeszowie przy ul. Betańskiego,
- 8) 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w Rzeszowie przy ul. Świętego Walentego.

**PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie**

|                                                  |                                   |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Adres                                            | Rzeszów, ul. Św. Walentego 46 A-T |
| Data rozpoczęcia                                 | 07.10.2021 r.                     |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 10.01.2024 r.                     |

**PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

|                                                  |                                  |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|
| Adres                                            | Rzeszów, ul. Betańskiego 278 I-R |
| Data rozpoczęcia                                 | 11.06.2021 r.                    |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 14.05.2024 r.                    |

**PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

|                                                  |                             |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| Adres                                            | Rzeszów ul. Słocińska 50E-N |
| Data rozpoczęcia                                 | 14.07.2020 r.               |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 05.10.2022 r.               |

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, nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>                                                       | Rzeszów, ul. Św. Walentego<br>Działki nr 482/7, 482/9, 482/11 oraz części działek nr 482/6, 479/4, 479/5 obr. 228 Matysówka<br>(numery działek ulegną zmianie, ponieważ są w trakcie podziału) |            |
| Nr księgi wieczystej                                                                                                           | RZ2Z/00054344/9                                                                                                                                                                                |            |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej                          | -                                                                                                                                                                                              |            |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>               | -                                                                                                                                                                                              |            |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>    | Brak takich obiektów                                                                                                                                                                           |            |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy                                                                                                                                                                              | Brak planu |
|                                                                                                                                | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                                                 |            |
|                                                                                                                                | Miejscowy plan odbudowy                                                                                                                                                                        |            |
|                                                                                                                                | Inne <sup>4</sup>                                                                                                                                                                              |            |

<sup>1</sup> 1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne

<sup>4</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, 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) 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.

|                                                                                                                                                          |                                                                                                                 |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu                                                                                            | Brak planu  |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna intensywność zabudowy                                                                                | Nie dotyczy |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                                                          | Nie dotyczy |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                                                                | Nie dotyczy |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                    | Nie dotyczy |
|                                                                                                                                                          | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    | Nie dotyczy |
|                                                                                                                                                          | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                           | 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 |
|                                                                                                                                                          | Przeznaczenie terenu                                                                                            | Brak planu  |

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5</sup>       | Maksymalna intensywność zabudowy                             | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy       | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Maksymalna powierzchnia 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                   | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:                    |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | gabaryty                                                     | Brak takich informacji                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | forma architektoniczna                                       | Geometria dachów:<br>- kąt nachylenia połaci dachowych głównych brył budynków – od 20° do 45°<br>- wysokość głównych kalenic – od 7,0m do 9,50m (mierząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)<br>- dachy dwu lub wielospadowe |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | usytuowanie linii zabudowy                                   | Obowiązująca linia zabudowy – 23,0m od granicy A – B terenu                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | intensywność wykorzystania terenu                            | Brak takich informacji                                                                                                                                                                                                                                  |

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach</li> <li>- należy chronić wartościową zieleń, na ewentualną wycinkę kolidującej zieleni wysokiej należy uzyskać zgodę - zgodnie z obowiązującymi przepisami</li> <li>- zaleca się wyposażenie budynków w urządzenia i instalacje do pozyskania energii ze źródeł alternatywnych</li> </ul> |
| wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Brak takich informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Teren inwestycji nie podlega przepisom wynikającym z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Brak takich informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     | Brak takich informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | Brak takich informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                    | 45%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| nadziemna intensywność zabudowy                                                                                 | Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu określonego wnioskiem – od 0,16 do 0,24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                        | wysokość zabudowy                                                                                                                                                             | Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych głównych brył budynków, ich gzymsu lub attyki – od 2,50 m do 9,50 m, mierząc od średniego poziomu terenu przed głównymi wejściami do budynków |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> , zawarte w: | - rozbudowa ul Matysowskiej                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                        | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                           | brak planu                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                        | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                                                                      | brak takich informacji                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                        | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach                                                                                                                                    | brak takich informacji                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                        | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania                                                                                                                               | brak takich informacji                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                        | miejscowych planach odbudowy                                                                                                                                                  | brak takich informacji                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                        | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego                                                                                                                   | brak takich 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                                                                                                                        | Decyzja z dnia 24.08.2022 r. nr 5/2022 znak AR-P.6740.12.39.2022.AK o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa ul. Matysowskiej” wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa |
|                                                                                                                                                                        | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej                                                                                                                               | brak takich informacji                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                        | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego                                                                                          | brak takich informacji                                                                                                                                                                      |

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

|                                                                                                                         |                                                                                                               |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                                                         | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych                          | brak takich informacji |
|                                                                                                                         | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej                      | brak takich informacji |
|                                                                                                                         | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej                         | brak takich informacji |
|                                                                                                                         | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej                                             | brak takich informacji |
|                                                                                                                         | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego                       | brak takich informacji |
|                                                                                                                         | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej                            | brak takich informacji |
|                                                                                                                         | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym                                  | brak takich informacji |
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>                                                                                     |                                                                                                               |                        |
| Czy jest pozwolenie na budowę                                                                                           | tak                                                                                                           |                        |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne                                                                                | tak                                                                                                           |                        |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone                                                                                |                                                                                                               | nie                    |
| Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał                                                               | Decyzja nr 375/2024 znak AR-P.6740.849.2023.MK12 z dnia 29.07.2024 r. wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa |                        |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku                                                    | -                                                                                                             |                        |
| Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z | -                                                                                                             |                        |



|                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 r. poz. 2351z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                   |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego                                                                                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                   |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych                                                                                          | Termin rozpoczęcia robót budowlanych – sierpień 2024 r.<br>Planowany termin zakończenia robót budowlanych – 31.08.2027 r.<br><br>Termin zakończenia robót budowlanych może ulec zmianie w zależności od terminu wykonania przyłącza energetycznego i gazowego |                                                                                                                                                                                                   |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                                                                       | liczba budynków                                                                                                                                                                                                                                               | 4                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                       | rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)                                                                                                                                                                        | szeregowe                                                                                                                                                                                         |
| Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego                                                                               | Pomiary według normy PN-ISO 9836:1997                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                   |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                  | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne                                                                                                                                                                                          | 33% - środki własne<br>67% - otwarte rachunki powiernicze                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                       | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                   |
| Środki ochrony nabywców                                                                                                                               | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy                                                                                                                                                                                                                     | <del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                       | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>                                                                                                                                      | 0,45 % wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo opłaty rezerwacyjnej przekazywanej przez Dewelopera na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy |

<sup>7</sup> 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)

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie. O zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 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 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. |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy                 | Bank Spółdzielczy w Lubeni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach                        | <p>I etap – zakup działki – 13% do 31.07.2024 r.</p> <p>II etap – opracowanie dokumentacji budowlanej i zagospodarowania terenu, niwelacja terenu, roboty ziemne, fundamenty (zalanie ścian fundamentowych, ślepa wylewka) – 10% do 30.09.2024 r.</p> <p>III etap – ściany parteru, strop nad parterem, ściany I piętra, strop nad piętem, schody wewnętrzne, kominy, mury oporowe – 19% do 31.03.2025 r.</p> <p>IV etap – więźba dachowa, pokrycie dachu, ściany wewnętrzne, instalacje podtynkowe elektryczne, instalacje wodociągowe i kanalizacyjne, stolarka okienna, przyłącz kanalizacji – 22% do 30.04.2026 r.</p> <p>V etap – elewacja zewnętrzna i cokoły, tynki wewnętrzne, instalacja gazowa i c.o., wylewki, orynnowienie – 25% do 31.12.2026 r.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                        | VI etap – stolarka drzwiowa zewnętrzna, balustrady na balkonach, parapety, zagospodarowanie terenu, chodniki, podjazdy, ogrodzenie, pozostałe przyłącza techniczne, prace dodatkowe – 11% do 31.08.2027 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji                                                                                                                                                                                                        | Cena nie podlega waloryzacji. Ewentualny wzrost ceny może nastąpić wyłącznie w przypadku zmiany stawki VAT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | <p><b>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;</li> <li>2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;</li> <li>3. jeżeli 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;</li> <li>4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tych umów;</li> <li>7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;</li> <li>8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;</li> <li>9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</li> <li>10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</li> <li>11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;</li> <li>12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</li> </ol> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>13. w przypadku zmiany stawki podatku VAT powodującej wzrost ceny nabycia.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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><b>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, 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,</li> <li>2. w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</li> </ol> |
| <b>INNE INFORMACJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>I. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</li> <li>2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego;</li> </ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem budowlanym.

## II. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Lubeni, prowadzącym otwarty 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Lubeni,
- 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.

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