

Stan na dzień 24.03.2025 r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY

### CZEŚĆ OGÓLNA

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Domea Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	
Adres	Siedziba i biuro sprzedaży: ul. Gałczyńskiego 2/1 , 35-210 Rzeszów	
Numer NIP i REGON	NIP 8133864873	REGON 389649905
Numer telefonu	516852322	
Adres poczty elektronicznej	biuro@domea.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.domea.pl	

#### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

##### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

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

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy.

##### PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	<b>NIE</b>

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Ul. Cicha m. Boguchwała, działki nr 2569/1, 2569/2, 1253/2, 1854/1, 1850, 1849, obręb 0001	
Numer księgi wieczystej	RZ1Z/00022261/3, RZ1Z/00272073/5, RZ1Z/00071396/6, RZ1Z/00226146/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna łączna do kwoty 6 100 000,00 zł współobciążająca: nieruchomość gruntową w trakcie zabudowy, położoną w miejscowości Boguchwała, dla której prowadzona jest KW RZ1Z/00022261/3, stanowiącą własność DOMEA DEVELOPMENT SP. Z O.O., oraz w udziale wnoszącym 18/34 w nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Boguchwała, dla której prowadzona jest KW RZ1Z/00272073/5 stanowiącej własność DOMEA DEVELOPMENT SP. Z O.O., jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z umowy o kredyt obrotowo-deweloperski nr 17205/1/K/OB/25 z dnia 21.02.2025r.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy	
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	<b>Brak planu</b>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<b>Brak planu</b>
	Miejscowy plan odbudowy	<b>Brak planu</b>

<sup>1)</sup> 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.

	Inne <sup>4</sup>	Brak planu
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu

<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 działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	<b>1.KDL</b> z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy L (lokalna) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia. <b>1.UC</b> z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne.
	Maksymalna intensywność zabudowy	maksymalny – 1,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	do 18 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla handlu detalicznego, pracowni artystycznych, biur – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</li> <li>b) dla banków – minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</li> <li>c) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na 3 miejsca konsumpcyjne,</li> <li>d) dla poradni medycznych i usług medycznych – minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</li> <li>e) dla obiektów niewymienionych w lit. a–d ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,</li> <li>f) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania nakaz zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków;</li> </ul>
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 bliźniacza
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej ( od strony północnej- frontu terenu ) 7m-11m Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ( mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku ) do 7 m, - do 9,50 m w przypadku ściany szczytowej
	forma architektoniczna	Geometria dachu: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kąt nachylenia połaci dachu 0-45st</li> <li>• Wysokość głównej kalenicy: nie większa niż 9,5 m</li> <li>• Dach dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach płaski- stropodach</li> <li>• Kierunek głównej kalenicy dachu – nie ustala się</li> </ul>

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

	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7 m od granicy działki 1849 obr 0001 (cieku wodnego), jako przedłużenie linii zabudowy na działce sąsiedniej- zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji: <ul style="list-style-type: none"> <li>• powierzchnia nowej zabudowy- do 25% ( istniejący na działce budynek przeznaczony do rozbiórki)</li> <li>• powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 25%</li> </ul>
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Planowane przedsięwzięcie nie wpływa niekorzystnie na stan środowiska, nie jest kwalifikowane do wymienionych w przepisach Rozporządzenia jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko.  Teren objęty wnioskiem leży na obszarze objętym ochroną pośrednią dla ujęcia wody powierzchniowej „Zwięczyca” z rzeki Wisłok funkcjonujący z mocy Rozporządzenia Nr 6/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 10 maja 2013 r. w Rzeszowie ( tj. Dz. Urz. Woj. Podk. Z 2016 r. poz. 3251 ze zm. ) Teren objęty wnioskiem położony jest w pasie 50 m po obu stronach cieku wodnego.  Teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze Aglomeracji Boguchwała- obowiązują ustalenia uchwały Nr XXVII.328.2020 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 3 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Boguchwała ( dz. Urz. Woj. Podk. Z 2020 r. poz. 5020)
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren nie jest położony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Według opracowanych map zagrożenia powodziowego MZP i map ryzyka powodziowego MRP teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w art. 16 pkt 34 ww. ustawy Prawo wodne. Zgodnie z MZP na terenie części działki nr ewid. 1847 obr 001 objętej wnioskiem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 0,2 % ( raz na 500 lat ) i istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji : <ol style="list-style-type: none"> <li>a) jest wpisany do rejestru zabytków</li> <li>b) jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej,</li> <li>c) występują obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.</li> </ol> Obszar objęty jest ochroną – budynek młyna wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej ( decyzja L.dz.5340/24/92 Nr rejestru A-1254 z dnia 18.05.1992 r. w sprawie wpisywania dobra kultury do rejestru zabytków ) Ochroną objęto działki nr ewid. 1850, 1853, 1854/1 obr 0001 w granicach określonych na mapie, która stanowi załącznik do ww decyzji. Obowiązują przepisy odrębne – ustawa o ochronie zabytków i opiece na zabytkami. Teren inwestycji położony jest w sąsiedztwie obiektu ujętego w rejestrze zabytków: budynek młyna. Nr rejestru A-1254, który zlokalizowany jest na działce nie objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.
--	---	--

		Projekt decyzji wymagał uzgodnienia: - Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Rzeszowie - -w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków ( art.53 ust.4 pkt. 2 ). W terminie wskazanym w ustawie Wojewódzki Konserwator Zabytków) w Rzeszowie nie wniósł uwag i zastrzeżeń w odniesieniu do projektowanej inwestycji.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren nie jest położony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Według opracowanych map zagrożenia powodziowego MZP i map ryzyka powodziowego MRP teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w art. 16 pkt 34 ww. ustawy Prawo wodne. Zgodnie z MZP na terenie części działki nr ewid. 1847 obr 001 objętej wnioskiem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 0,2 % ( raz na 500 lat ) i istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Teren inwestycji posiada pośredni dostęp z drogi publicznej krajowej ( ulica T. Lubomirskiego , działka nr ewid. 1347/21 obr.0001), poprzez drogę wewnętrzną gminną 9 ul. Cicha ) na działce nr ewid. 1244 obr.0001, istniejącym zjazdem na działkę nr. Ewid. 1253/2 wchodzącą w skład terenu inwestycji, następnie szlakiem służebnym wynikającym z uprawnień ujawnionych w dziale I Sp. KW RZ1Z/00022261/3 i przez działkę 2569/2
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;</li> <li>b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;</li> <li>c) zasilanie energetyczne z sieci elektroenergetycznej;</li> <li>d) ogrzewanie budynków z kotłowni własnej;</li> <li>e) odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren objęty wnioskiem;</li> </ul>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie mniejszy niż 25%
	Nadziemna intensywność zabudowy	Brak zapisów
	Wysokość zabudowy	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ( mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku ) do 7 m, - do 9,50 m w przypadku ściany szczytowej. Wysokość głównej kalenicy: nie większa niż 9,5 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<b>Uchwała Nr XV.218.2019 z dnia 2019-12-12</b> 1.KDL z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy L (lokalna)wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia. 1.UC z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne.
	decyzjach o warunkach	Decyzja o warunkach zabudowy nr RMP.6730.243.6.2022 – Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	zabudowy i zagospodarowania terenu	z częścią usługową na terenie części działki nr ewid. 1253/3 obr. 0001
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren nie jest położony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Według opracowanych map zagrożenia powodziowego MZP i map ryzyka powodziowego MRP teren objęty wnioskiem nie jest położony na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w art. 16 pkt 34 ww. ustawy Prawo wodne. Zgodnie z MZP na terenie części działki nr ewid. 1847 obr 001 objętej wnioskiem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 0,2 % ( raz na 500 lat ) i istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.
	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	Wyznacza się teren drogi publicznej klasy L (lokalna), oznaczony na rysunku planu symbolem <b>1.KDL</b> z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy L (lokalna) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia. W terenie wyznaczonym w ust. 1 zakazuje się obsadzania zwartą zielenią średnią i wysoką. Szerokość w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu. – Dotyczy działki 1244 obr. 0001 ulica Cicha
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak

<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 ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak <sup>7</sup>	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Pozwolenie na budowę- decyzja NR 1142/5.86/2024 Organ wydający : Starosta Rzeszowski	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	brak	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	brak	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia 10.2024 Termin zakończenia 06.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków:	8 budynków jednorodzinnych
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa bliźniacza, 3,7 m

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	- w co najmniej 25% ze środków własnych dewelopera - nie więcej niż w 75% z kredytu bankowego bądź zaliczek od Nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	<b>Bank spółdzielczy w Lubaczowie oddział w Rzeszowie</b>
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%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci Rachunku Otwartego Powierniczego powadzonego przez Bank Spółdzielczy w Lubaczowie na podstawie Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego</p> <p>Zgodnie z powołaną wyżej umową:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,</li> <li>2. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.</li> </ol>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Lubaczowie.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<b>ETAP 1: planowany termin wykonania do dnia 06.12.2024</b> Zakup gruntu, Projekt budowlany, Rozbiórka domu mieszkalnego, Przygotowanie terenu. Wykonanie przebudowy i rozbudowy sieci wodnej i kanalizacyjnej oraz deszczowej ( w 30% ), Wykopy i stan zero bez chudego betonu- 2 budynki	25%
	<b>ETAP 2: planowany termin wykonania do dnia 28.02.2025 roku:</b> Wykonanie przebudowy i rozbudowy sieci wodnej i kanalizacyjnej oraz deszczowej ( w 80% ), Wykopy i stan zero - 100% Wykonanie ścian konstrukcyjnych parteru bez stropu- 6 budynków Wykonanie stropu nad parterem- 2 budynki	25%

	<p><b>ETAP 3 : planowany termin wykonania do dnia 18.07.2025 roku:</b>  Wykonanie stropu nad parterem 100%,  Wykonanie ścian konstrukcyjnych 1 piętra- 6 budynków  Stan surowy otwarty bez dachu, ścian działowych, kominów- 4 budynki  Dach ( konstrukcja )- 4 budynki  Stolarka- 4 budynki  Instalacje wod.-kan- 4 budynki  Instalacje elektryczne bez rozdzielni- 4 budynki  Tynki gipsowe - 1 budynek</p>	<p>15 %</p>
	<p><b>ETAP 4 : planowany termin wykonania do dnia 31.10.2025 roku:</b>  Stan surowy otwarty bez dachu - 100%  Wykonanie ścianek działowych i kominów w 100%  Dach ( pokrycie- 6 budynków, konstrukcja- 8 budynków )  Stolarka- 6 budynków  Instalacje elektryczne bez rozdzielni- 6 budynków  Instalacje wod.-kan.- 6 budynków  Tynki gipsowe – 3 budynki  Instalacje c.o bez piecyków gazowych- 3 budynki</p>	<p>15 %</p>
	<p><b>ETAP 5: planowany termin wykonania do dnia 28.02.2026 roku:</b>  Dach- 100%  Stolarka - 100%  Instalacje elektryczne bez rozdzielni- 8 budynków  Instalacje wod.-kan. - 100%  Tynki gipsowe- 6 budynków  Instalacje c.o bez piecyków gazowych- 6 budynków  Posadzki- 4 budynki  Elewacja bez wyprawy tynkarskiej- 4 budynki</p>	<p>10 %</p>
	<p><b>ETAP 6: planowany termin wykonania do dnia 30.06.2026 roku:</b>  Tynki gipsowe - 100%,  Instalacja elektryczna- 100%  Instalacje c.o. - 100%  Instalacja fotowoltaiczna – 100%  Posadzki -100%.  Elewacja- 100%  Kanalizacja deszczowa – 100%  Ogrodzenie - 100 %  Prace brukarskie- 100%</p>	<p>10 %</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>1. Wysokość ceny może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT. W przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny za lokal niezapłacone części ceny ulegną odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny Deweloper odpowiednio podwyższy nieuiszczone jeszcze części ceny za lokal. O zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany. W przypadku podwyższenia ceny za lokal, Nabywca będzie uprawniony do złożenia pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia Dewelopera. W przypadku obniżenia ceny za lokal, ostatnia część ceny za lokal – a jeśli to niezbędne – również bezpośrednio następująca przed nią część ceny za lokal, zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki. W przypadku powstania nadpłaty Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy. W przypadku podwyższenia ceny za lokal, jeśli Nabywca nie skorzysta z prawa odstąpienia od umowy, różnica wynikająca z podwyższenia ceny zostanie doliczona do ostatniej części ceny za lokal.</p> <p>2. Cena może również ulec zmianie na skutek dokonania obmiaru powykonawczego, w przypadku stwierdzenia różnic pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową lokal,</p>	

	<p>a powierzchnią ustaloną w oparciu o obmiar powykonawczy, przy czym ostateczna powierzchnia domu zostanie ustalona po wybudowaniu budynku i dokonaniu obmiaru w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:2022-07 w ramach inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzoną osobą posiadającą stosowne uprawnienia budowlane.</p> <p>W przypadku, gdy powierzchnia domu mieszkalnego określona na podstawie inwentaryzacji powykonawczej będzie większa lub mniejsza od powierzchni określonej w umowie deweloperskiej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie do 14 (czternaście) dni od zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera w formie pisemnej o ostatecznej powierzchni użytkowej domu. W przypadku, gdy Nabywca nie skorzysta z prawa odstąpienia od umowy, a powierzchnia domu będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni określonej w umowie deweloperskiej - cena sprzedaży domu mieszkalnego zostanie skorygowana stosownie do powierzchni wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej według stawki za metr kwadratowy domu mieszkalnego – wynikającej z prospektu informacyjnego.</p> <p>W przypadku, gdy po skorygowaniu ceny sprzedaży, powstanie po stronie Nabywcy nadpłata, zostanie mu ona zwrócona w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni od dnia protokolarnego wydania domu. W przypadku powstania po stronie Nabywcy obowiązku dopłaty, będzie on zobowiązany do jej dokonania na rzecz dewelopera w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni od dnia otrzymania pisemnej informacji w tym zakresie.</p>
--	---

<sup>7)</sup> 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. poz. 1177 oraz z 2023r. poz. 1114) 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.

**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**

<p>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>	<p>1. Strony postanawiają, że Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:-----</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy;</li> <li>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</li> <li>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</li> <li>6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 ustawy,</li> <li>8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy,</li> </ol>
---	---

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w przepisie,

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust.11 ustawy,

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 ustawy,

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28.02.2003r. prawo upadłościowe.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 tego paragrafu, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 tego paragrafu, Nabywcy przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej wyznaczają Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od tej umowy.

Nabywcy zachowują roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 tego paragrafu, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 tego paragrafu, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 tego paragrafu, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy.

7. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu/domu mieszkalnego określona na podstawie inwentaryzacji powykonawczej będzie większa lub mniejsza od powierzchni określonej w umowie deweloperskiej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy w terminie do 14 (czternaście) dni od zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera w formie pisemnej o ostatecznej powierzchni użytkowej lokalu/domu.

8. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług na lokale mieszkalne, w stosunku do stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy deweloperskiej Nabywcy mogą odstąpić od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uzyskania od Dewelopera informacji o zmianie obowiązujących stawek podatku VAT. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest skuteczne jeśli zawiera zgodę Nabywców na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Jeśli Nabywcy nie skorzystają z przysługujących im uprawnień zobowiązani będą do zapłaty kwot, wymagalnych po dniu zmiany stawek podatku, wyliczonych przy uwzględnieniu nowych stawek podatku od towarów i usług.

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja :

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku,

kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę

ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2. aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3. pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4. sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5. projektem budowlanym;
6. decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7. zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8. aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9. dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na 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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Lubaczowie oddział w Rzeszowie, prowadzącym 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 Lubaczowie
- 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 Lubaczowie 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 udziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.