

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu 31.05.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Zbytniewski Inwestycje Sp. z o.o KRS: 0000842891	
Adres	Jurajska 10, 20-871 Lublin	
Numer NIP i REGON	NIP 7123402716	REGON 386138417
Numer telefonu	798 977 704	
Adres poczty elektronicznej	zsdeweloper@gmail.com	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.zbytniewski.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Osiedle Cicha, Janów Lubelski, numery działek: 1705/7, 1705/2
Data rozpoczęcia	10.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.2024

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Osiedle Cicha, Janów Lubelski, numery działek: 1705/7, 1705/2

Data rozpoczęcia	10.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.2024

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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Inwestycja jest prowadzona przy ul. Partyzantów w Janowie Lubelskim, na dz. ewidencyjnej o nr: 5874, 5875, 2028/1 Obręb Janów Lubelski Czwarty
Numer księgi wieczystej	Numery ksiąg wieczystych dla działek: ZA11/00076141/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy

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

²⁾ W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	1.W odległości ok. 1700 m przebiega droga ekspresowa S19.
--	---

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan rewitalizacji	Działki nie są objęte obszarem rewitalizacji i specjalną strefą.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „POŁUDNIE - OGRODY” – Etap 1 został uchwalony Uchwałą Nr XXXIII/288/21 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 22 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „POŁUDNIE - OGRODY” – Etap 1. Opublikowany został 2 sierpnia 2021 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego, pod pozycją 3396. Termin wejścia w życie 17 sierpnia 2021 r.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Inne4)	Brak
	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,9
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,1 - 0,9
	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 10 m; maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 7 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	45%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ustalenia szczegółowe dla planu: u zagospodarowania przestrzennego miasta Janowa Lubelskiego – „POŁUDNIE - OGRODY” – Etap 1 Na terenie objętym planem zakazuje się budowy zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

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

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	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	Obsługa inwestycji z przylegającej drogi KDW – ul. Partyzantów
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak szczegółowych ustaleń
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m	Przeznaczenie terenu	MN – tereny zabudowy jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,9

od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,1-0,9
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenów MN: maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 10 m; maksymalna wysokość budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 7 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	45%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	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	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	Usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

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

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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy	Brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren objęty inwestycją nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

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

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 145/2025 z dnia 28.05.2025, wydana przez Starostę Janowskiego znak: BOŚ-II.6740.108.2025.AW	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy
---	--------------------

? Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: 06.2025r. Termin zakończenia prac budowlanych: 07.2026r.
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków 2 budynki jednorodzinne dwulokalne
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) Odstęp 10 metrów pomiędzy budynkami
	Czy jest pozwolenie na budowę? Tak
	Czy jest pozwolenie na budowę? Tak
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego będzie obliczona zgodnie z PN-ISO 9836:1997
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne Środki własne 25% Środki od nabywców 75%

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Lubaczowie
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002r., poz. 1896, z późn. zm.) służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, zwanej dalej „Ustawą deweloperską”, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Lubaczowie	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1 udział kosztów 25%, termin 01.07.2025 – zakup działki i projekt 100%, wykopy i stan zero 50% Etap 2 udział kosztów 25%, termin 20.10.2025 – zakup działki i projekt 100%, wykopy i stan zero 100%, stan surowy 100%, dach 36% Etap 3 udział kosztów 25%, termin 05.04.2026 – zakup działki i projekt 100%, wykopy i stan zero 100%, stan surowy 100%, dach 100%, stolarka i ślusarka 100%, instalacje elektr. wod-kan 100%, CO 50%, elewacja 50% Etap 4 udział kosztów 15%, termin 10.05.2026 – zakup działki i projekt 100%, wykopy i stan zero 100%, stan surowy 100%, dach 100%, stolarka i ślusarka 100%, instalacje elektr. wod-kan 100%, CO 100%, elewacja 100%, instalacje zewnętrzne 100%, zabudowa GK 75%, prace brukarskie 50%, posadzki 0% Etap 5 udział kosztów 10%, termin 30.07.2026 – zakup działki i projekt 100%, wykopy i stan zero 100%, stan surowy 100%, dach 100%, stolarka i ślusarka 100%, instalacje elektr. wod-kan 100%, CO 100%, elewacja 100%, instalacje zewnętrzne 100%, zabudowa GK 100%, prace brukarskie 100%, posadzki 100%, ogrodzenie 100%. Zakończenie prac budowlanych – wpis do dziennika budowy.	

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	8. Ust.7 Strony postanawiają, że cena Lokalu Nabywcy może ulec zmianie w przypadku zmiany zasad opodatkowania lub stawki podatku od towarów i usług. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) powyżej, stawki obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej Umowy, i mającej wpływ na wysokość ceny brutto przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia pisemnego powiadomienia jego przez Dewelopera o wejściu w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej Umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.
	W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę, Bank przekaże środki na rachunek wskazany w oświadczeniu woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej. Podpisy Nabywcy na oświadczeniu kierowanym do Banku zawiadamiającym o odstąpieniu od umowy deweloperskiej musi być potwierdzony przez notariusza. Nie dotyczy to oświadczenia kierowanego do Banku, składanego osobiście w Banku przez Nabywcę. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od Umowy w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy z powodu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki tego podatku zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania.

- 7) Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 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

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej: Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia jeżeli: -umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej, -informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, -deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, lub nie doręczył informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, -informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej; -prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy; Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nie przeniesienia na nich przedmiotu umowy w terminie określonym w niniejszej umowie. Przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia Nabywcy wyznaczają Deweloperowi dodatkowy 120 (sto dwadzieścia) dniowy termin na przeniesienie prawa będącego przedmiotem niniejszej umowy, a w razie bezskutecznego jego upływu mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, jeżeli Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o
	których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej (wypowiedzenie umowy), prawo to Nabywcy mogą wykonać po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej; Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 umowy w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; oraz w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust.1 Ustawy deweloperskiej niniejsza Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku: -niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w § 8. niniejszej umowy. Deweloper wezwie Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia należności wyznaczając dodatkowy 30 (trzydzieści) dniowy termin od dnia doręczenia Nabywcom wezwania. Jeśli Nabywcy nie wpłacą danej kwoty w pełnej wymaganej wysokości we wskazanym w wezwaniu dodatkowym terminie, Deweloper ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -niestawienia się Nabywców do odbioru lokalu lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywców prawo będące przedmiotem niniejszej umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli 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 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 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 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 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 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 Spółdzielczym Banku Powiatowym w Lubaczowie 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 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 Spółdzielczego Banku Powiatowego 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, 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, Spółdzielczy Bank Powiatowy 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 oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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.

Lukasz Zbytowski

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA LOKAL

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena całkowita lokalu:	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal mieszkalny o projektowanej powierzchni 90,98 m² ,	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena:	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Do 30.06.2027	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje
	Technologia wykonania	Budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej z bloczków ceramicznych, ze stropem typu Teriva.

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	UKSZTAŁTOWANIE TERENU – teren wyrównany, uporządkowany oraz przeznaczony do indywidualnego zagospodarowania klientów. Możliwość występowania elementów technicznych domu i infrastruktury obsługującej zespół domów (np. studzienki, podziemne instalacje sanitarne, gazowe i elektryczne). OGRODZENIE – ogrodzenie panelowe – ogrodzona działka po zewnętrznym obrysie działki oraz ogrodzenie pomiędzy lokalami od strony ogrodów NAWIERZCHNIA – droga wewnętrzna utwardzona, chodniki, tarasy oraz podejścia do domów wykonane z kostki brukowej, lub płyty betonowej lub płyt meba
--	--	---

	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba garażowych i postojowych	1 miejsce dla lokalu
	Dostępne media w budynku	- Instalacja wodociągowa – przyłącze do sieci gminnej, - Instalacja kanalizacji sanitarnej – przyłącze od sieci gminnej, - Centralne ogrzewanie i ciepła woda – poprzez własną instalację grzewczą: elektryczna powietrzna pompa ciepła, - Instalacja elektryczna – przyłącze do sieci energetycznej,
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej zapewniony przez: działkę 2028/1
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem „Karta lokalu”	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal w budynku mieszkalnym jednorodinnym dwulokalowym o projektowanej powierzchni 90,98 m², składać się będzie z: wiatrołapu, dwóch łazienek, dwóch korytarzy, kuchni, salonu z jadalnią i trzech pokoi Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń zgodny z załącznikiem „Karta lokalu”. Zakres i standard prac wykończeniowych zgodnie z załącznikiem „Standard wykończenia”.
---	---

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	<i>nie dotyczy</i>
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	<i>nie dotyczy</i>
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Łukasz Bytniewski

Załączniki:

1. Karta lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Standard wykończenia

Standard prac wykończeniowych

Konstrukcja budynków

1. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne z bloczków z betonu komórkowego bądź pustaka ceramicznego
2. Posadowienie na ławach żelbetowych lub płytach fundamentowych
3. Ściany fundamentowe z bloczków betonowych
4. Strop nad parterem teriva
5. Strop nad piętrem wykonany w technologii suchej zabudowy g-k (ocieplony)

Wykończenie zewnętrzne

1. Ocieplenie - izolacja pionowa ścian zewnętrznych ze styropianu
2. Izolacja ścian fundamentowych i płyty fundamentowej ze styropianu hydrofobizowanego lub styroduru
3. Elewacja pokryta wyprawą tynkarską cienkowarstwową, w masie z detalami z materiału drewnopodobnego
4. Parapety zewnętrzne z blachy ocynkowanej powlekanej
5. Pokrycie dachu z blachy na rąbek lub blachodachówki
6. Rynny i rury spustowe wykonane ze stali,

Wykończenie wewnętrzne

1. Ściany działowe z bloczków betonu komórkowego bądź ceramiczne
2. Brak parapetów wewnętrznych
3. Schody na piętro żelbetowe, do samodzielnego wykończenia
4. Posadzki wewnętrzne cementowe, wraz z izolacją termiczną i konstrukcją podłogi
5. Tynki wewnętrzne gipsowe lub cementowo – wapiennie kat. III, bez szpachlowania i gruntowania - malowanie wymaga przygotowania podłoża
6. Ocieplenie górne - wełna mineralna lub celulozowa + folia (strop na poddaszu)
7. Zabudowa stropu nad piętrem z płyt karton-gips na ruszcie
8. Stolarka okienna trójszybowa, okleinowana jednostronnie od zewnątrz
9. Drzwi wejściowe ocieplane w kolorze antracytowym

Instalacje

1. Grzewcza- Powietrzna pompa ciepła z zasobnikiem CWU, ogrzewanie podłogowe we wszystkich pomieszczeniach
2. Woda bieżąca pobierana z sieci wodociągowej
3. Kanalizacja odprowadzana do sieci kanalizacyjnej,
4. Elektryczna – instalacja zgodnie z projektem, bez osprzętu i urządzeń
5. Indywidualny system wentylacji grawitacyjnej dla pomieszczeń, które jej wymagają zgodnie z warunkami technicznymi – zgodnie z projektem

Zagospodarowanie terenu

1. Ogrodzenie z systemu panelowego lub siatki
2. Droga wewnętrzna utwardzona.
3. Taras wykonany z kostki brukowej bądź płytek betonowych
4. Podjazd i chodnik wykonane z kostki brukowej lub płyt meba

Lukasz Wytniewski