

PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PROJEKTU DEWELOPERSKIEGO
„OSIEDLE SPACEROWE”



ZLOKALIZOWANEGO W Kętach
ul. Spacerowa 61
BUDYNEK NR 2

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera

Deweloper	INVEST DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beskidy V” Spółka komandytowo-akcyjna KRS 0001073236	
Adres	Os.700-Lecia Pawilon D, 32-650 Kęty, powiat oświęcimski, woj. małopolskie	
Numer NIP i REGON	NIP	REGON
	5492368799	120880488
Numer telefonu	888 440 875	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@biuroinvestdom.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	https://spacerowe.com/	

II. Doświadczenie dewelopera
Historia i udokumentowane doświadczenie dewelopera:

**PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA
DEWELOPERSKIEGO**

Adres	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami wbudowanymi, miejscami postojowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą Adres: 32-650 Kęty, ul. Spacerowa 57
Pozwolenie na budowę	Pozwolenie na budowę– decyzja WAB.6740.1.183.2020K.PB z dnia 11 grudnia 2020 r. wydane przez Starostę Oświęcimskiego i decyzja WAB.6740.1.35.2022 z dnia 22 lutego 2022 r. wydane przez Starostę Oświęcimskiego
Data rozpoczęcia	10 marca 2022 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	07 września 2023 r.

Adres	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami wbudowanymi, miejscami postojowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą Adres: 32-650 Kęty , ul. Spacerowa 55
Pozwolenie na budowę	Pozwolenie na budowę– decyzja WAB.6740.1.183.2020K.PB z dnia 11 grudnia 2020 r. wydane przez Starostę Oświęcimskiego i decyzja WAB.6740.1.35.2022 z dnia 22 lutego 2022 r. wydane przez Starostę Oświęcimskiego
Data rozpoczęcia	23 grudnia 2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	01 lipca 2022 r.

Adres	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zjazdem z drogi w Brzeszczach na ul. Kościelnej Adres: 32-620 Brzeszcze, ul. Kościelna 25
Pozwolenie na budowę	Pozwolenie na budowę - decyzja WAB.6741.1.134.2020 z dnia 3 lipca 2020 r. wydane przez Starostę Oświęcimskiego
Data rozpoczęcia	14 lipiec 2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	10 styczeń 2022 r.

Adres	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego nr 2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą Adres: 32-620 Brzeszcze, Kościelna 21
Pozwolenie na budowę	Pozwolenie na budowę - decyzja nr 604/17 z dnia 01.09.2017 r. wydane przez Starostę Oświęcimskiego
Data rozpoczęcia	09 listopada 2017 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	14 lutego 2019 r.

„INVEST DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beskidy V” spółka komandytowo-akcyjna,

Adres: Os.700-Lecia Pawilon D, 32-650 Kęty

NIP: 549 236 87 99, REGON: 120880488,

Nr KRS: 0001073236, Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia, XII Wydział Gospodarczy

tel.: 888 440 875, , e-mail: kontakt@biuroinvestdom.pl

Adres	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego nr 3 wraz z infrastrukturą towarzyszącą Adres: 32-650 Kęty, ul. 3 Maja 48 B
Pozwolenie na budowę	Pozwolenie na budowę - decyzja nr 64/17/K z dnia 08.05.2017 r. wydane przez Starostę Oświęcimskiego
Data rozpoczęcia	30 maja 2017 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	02 listopada 2018 r.

Adres	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego nr 4 wraz z infrastrukturą towarzyszącą Adres: 32-650 Kęty, ul. 3 Maja 48 C
Pozwolenie na budowę	Pozwolenie na budowę - decyzja nr 88/16/K z dnia 10.05.2016 r. wydane przez Starostę Oświęcimskiego
Data rozpoczęcia	07 czerwca 2016 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12 września 2017 r.

Adres	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego nr 2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą Adres: 32-650 Kęty, ul. 3 Maja 48 A
Pozwolenie na budowę	Pozwolenie na budowę - decyzja nr 37/15/K z dnia 27.02.2015 r. wydane przez Starostę Oświęcimskiego Zmienioną decyzją nr 143/15/K z dnia 02.09.2015 r. wydaną przez Starostę Oświęcimskiego
Data rozpoczęcia	07 czerwca 2015 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	25 lipca 2016 r.

Adres	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego nr 1 wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zjazdem z drogi powiatowej w Kętach na ul. 3 Maja Adres: 32-650 Kęty, ul. 3 Maja 48
Pozwolenie na budowę	Pozwolenie na budowę - decyzja WAB.6740.1.190. 2012.K z dnia 13 grudnia 2012 r. wydane przez Starostę Oświęcimskiego
Data rozpoczęcia	12 sierpnia 2013 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	18 listopada 2014 r.

Adres	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zjazdem z drogi w Brzeszczach na ul. Kościelnej Adres: 32-620 Brzeszcze, ul. Kościelna 19
Pozwolenie na budowę	Pozwolenie na budowę - decyzja WAB.7351-693/09 z dnia 2 grudnia 2009 r. wydane przez Starostę Oświęcimskiego

Data rozpoczęcia	1 kwietnia 2010 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	29 września 2011 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. Informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPADOROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres ,numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	32-650 Kęty, ul. Spacerowa 61 Działki nr 2679/12,2679/15 położone w Kętach przy ul. Spacerowej(id. działki: 121304_4.0004 Kęty Nowe Miasto)
Numer księgi wieczystej	KR2E/00037436/4 KR2E/00041207/1
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	BRAK	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XVI/156/2020 Rady Miejskiej w Kętach z dnia 31 stycznia 2020r.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	Lokalizacja inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wbudowanymi oraz infrastrukturą towarzyszącą

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna intensywność budowy	Wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,2 - 2
	Maksymalna wysokość zabudowy	13m mierzona od poziomu terenu przed wejściem
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	co najmniej 1 MP na 1 lokal
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Inwestycja nie jest położona na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią istnieje ryzyko zalania terenu inwestycji w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej

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	Przeznaczenie terenu	Symbol 154.MU, 151.MU, 159.MU, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, symbol 213.R tereny rolnicze, symbol 237.Z tereny zieleni nieurządzonej, symbol 117.KDW tereny dróg wewnętrznych symbol 12.KDZ tereny dróg publicznych
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Dla 154.MU wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 2,0 Dla 151.MU, 159.MU wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 1,0
	Maksymalna wysokość zabudowy	Dla 154.MU maksymalnie 12m z dopuszczeniem 15 m, Dla 151.MU, 159.MU maksymalnie 12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	Dla 154.MU, 151.MU – 5% Dla 159.MU – 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dla 151.MU, 159.MU 2 MP na 1 lokal oraz co najmniej 1 MP na 30 m ² powierzchni użytkowej, dla 154.MU dopuszcza się co najmniej 1,5 MP na 1 lokal mieszkalny i co najmniej 1 MP na 1 lokal użytkowy

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Na podstawie publicznie dostępnych dokumentów nie stwierdzono w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości innych inwestycji, w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, a także znanych innych inwestycji komunalnych, w szczególności oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, cmentarzy.	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	decyzja nr 331/24 z dnia 02.07.2024 r. wydana przez Starostę Oświęcimskiego	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	26.07.2024	
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	21.08.2024 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Oświęcimiu	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	W ramach bieżącego zadania inwestycyjnego – budynek nr 2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zgodnie z obowiązującymi przepisami
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	WŁASNE ŚRODKI FINANSOWANIA
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	TAK

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Dla przedsięwzięcia deweloperskiego deweloper zawiera umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanego dalej „mieszkaniowym rachunkiem powierniczym”. 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 lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie rachunku przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku. W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa powyżej, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom. W czasie obowiązywania umowy deweloperskiej, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie. Wysokość roszczenia dewelopera w stosunku do Bankowego Funduszu Gwarancyjnego z tytułu środków gwarantowanych zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym stanowi kwota obliczona według zasad ustalonych w art. 23 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym. W przypadku spełnienia warunku gwarancji, w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 14 grudnia 1994 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, wszelkie kwoty wypłacone deweloperowi na zaspokojenie wierzytelności wynikających z umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego są przekazywane wyłącznie na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi	

	z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 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. W zakresie kontroli, o której mowa powyżej bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli ponosi deweloper.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy Ziemi Górskich KARPATIA

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego (w etapach)			
<i>Etap</i>	<i>Zakres prac</i>	<i>Wartość %</i>	<i>Termin wykonania</i>
<i>I</i>	Przygotowanie terenu, stan zerowy, fundamenty, kanalizacja pod posadzkowa stanu zero ,	<i>14%</i>	
<i>II</i>	Parter-roboty konstrukcyjne: ściany murowane konstrukcyjne, rdzenie, słupy, stropy żelbetowe płytowe z nadbetonem, nadproża, wieńce żelbetowe, biegi schodowe i spocznik, szyb windowy żelbetowy	<i>13%</i>	
<i>III</i>	1 piętro – roboty konstrukcyjne: ściany murowane konstrukcyjne, rdzenie, słupy, stropy żelbetowe płytowe z nadbetonem, nadproża, wieńce żelbetowe, biegi schodowe i spocznik, szyb windowy żelbetowy	<i>13%</i>	
<i>IV</i>	2 piętro- roboty konstrukcyjne: ściany murowane konstrukcyjne, rdzenie, słupy, stropy żelbetowe płytowe z nadbetonem, nadproża, wieńce żelbetowe, biegi schodowe i spocznik, szyb windowy żelbetowy	<i>13%</i>	
<i>V</i>	3 piętro- roboty konstrukcyjne: ściany murowane konstrukcyjne, rdzenie, słupy, stropy żelbetowe płytowe z nadbetonem, nadproża, wieńce żelbetowe, biegi schodowe i spocznik, szyb windowy żelbetowy	<i>13%</i>	
<i>VI</i>	Dach: Pokrycie dachu membraną dachową wraz z izolacjami. Montaż obróbek blacharskich na dachu i rur spustowych Wykonanie ścianek działowych murowanych	<i>11%</i>	
<i>VII</i>	Okna, drzwi zewnętrzne, Instalacje sanitarne (wod-kan, c.o.) Instalacje elektryczne. Docieplenie elewacji.	<i>12%</i>	
<i>VIII</i>	Roboty wykończeniowe: tynki stropów i ścian, izolacje poziome, wylewki betonowe, bramy Wykończenie części wspólnych Roboty zewnętrzne-drogi, parkingi, chodniki Drzwi wejściowe do mieszkań Elementy ślusarskie-balustrady:	<i>11%</i>	

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena lokalu mieszkalnego może być waloryzowana na następujących zasadach i przy spełnieniu niżej określonej procedury: Cena lokalu wyrażona w umowie deweloperskiej ulegnie zmianie w wysokości wynikającej ze skumulowanego miesięcznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanego do wiadomości publicznej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w oparciu o komunikaty opublikowane na stronie internetowej: https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-pot-inflacja-/, za okres od dnia zawarcia umowy deweloperskiej do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność, przy czym będą za ten okres uwzględniane wyłącznie pełne miesiące (przykład: w sytuacji zawarcia umowy deweloperskiej w dniu 18 sierpnia 2023 roku, a umowy przenoszącej własność w dniu 28 listopada 2024 roku, do wyliczenia wartości powyższego wskaźnika będzie brana pod uwagę skumulowana inflacja z miesięcy od września 2023 do października 2024), W przypadku, gdy skumulowana wartość powyższego wskaźnika będzie dodatnia, cena lokalu mieszkalnego ulegnie podwyższeniu o tak ustaloną wartość tego wskaźnika. W przypadku, gdy skumulowana wartość powyższego wskaźnika będzie ujemna, cena lokalu mieszkalnego ulegnie obniżeniu o tak ustaloną wartość tego wskaźnika. Waloryzacja ceny nastąpi automatycznie, w momencie zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, bez konieczności składania przez Strony dalszych oświadczeń w przedmiocie wyrażenia zgody na tak ustaloną cenę. W przypadku, gdy wartość powyższego wskaźnika prowadzić będzie do wzrostu ceny o mniej niż 5%, nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy. W przypadku, gdy wartość powyższego wskaźnika prowadzić będzie do wzrostu ceny o więcej niż 5%, nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w terminie 15 (piętnastu) dni od otrzymania od dewelopera informacji o cenie, jaka będzie przyjęta w umowie przenoszącej własność lokalu mieszkalnego. Niezależnie od powyższego, w przypadku zwiększenia stawek podatku od towarów i usług VAT należny podatek obciąży nabywcę, przy czym rozliczenie z tego tytułu nastąpi stosownie do obowiązujących przepisów podatkowych, a zapłata nastąpi wraz z ostatnią wpłatą. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT, powodującego zwiększenie ceny o więcej niż 5%, nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 15 (piętnastu) dni licząc od dnia powiadomienia nabywcy o zmianie stawki podatku. „W przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego pomiędzy zawarciem umowy deweloperskiej a odbiorem przedmiotowego budynku rozbieżność zostanie rozliczona według następujących zasad: jeżeli rozbieżność pomiędzy wynikiem pomiaru powykonawczego, a powierzchnią projektową nie przekroczy 1% – w takim przypadku uważa się, że przedmiot umowy został wykonany prawidłowo i cena nie ulegnie zmianie, natomiast w przypadku gdy:
--	--

	– faktyczna powierzchnia lokalu będzie mniejsza niż powierzchnia projektowa o więcej niż 1% – w takim przypadku nabywcy mogą żądać zwrotu nadpłaty różnicy ceny, wyliczonej w oparciu o cenę metra kwadratowego powyższego lokalu mieszkalnego, – faktyczna powierzchnia lokalu będzie większa niż powierzchnia projektowa o więcej niż 1% – w takim przypadku deweloper może żądać dopłaty różnicy ceny, wyliczonej w oparciu o cenę metra kwadratowego powyższego lokalu mieszkalnego, przy czym w przypadku gdy faktyczna powierzchnia lokalu będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia projektowa o więcej niż 2% nabywcom przysługiwało będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, które to prawo nabywcy mogą wykonać w terminie 14 (czternastu) dni od momentu podpisania przez nich protokołu odbioru lokalu mieszkalnego, lecz nie później niż do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności."
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 FUNDUSZUGWARANCYJNYM	
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 prawnabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1.Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze stron wymaga oświadczenia złożonego drugiej stronie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Odstąpienie od umowy jest skuteczne z chwilą doręczenia drugiej stronie wspomnianego oświadczenia, z zastrzeżeniem jednak, iż w przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę, oświadczenie nabywcy o odstąpieniu jest skuteczne jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu wyrażoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. W przypadku odstąpienia od umowy przez dewelopera z przyczyn określonych w pkt. 6 poniżej, nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności lokalu. 2.Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej: „ustawa deweloperska”), albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy deweloperskiej; 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 ustawy deweloperskiej; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; 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; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tych umów; 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 deweloperskiej; 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 ustawy deweloperskiej (o ile ma zastosowanie); 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; 13) w przypadku gdy faktyczna powierzchnia lokalu będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia projektowa o więcej niż 2%; 14) w przypadku gdy wartość wskaźnika waloryzacyjnego prowadzić będzie do wzrostu ceny o więcej niż 5%; 15) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług vat, powodującego zwiększenie ceny o więcej niż 5 %. 3. Prawo do odstąpienia od umowy przysługuje nabywcy w terminie: a) 30 dni, licząc od dnia zawarcia umowy – w przypadkach określonych w pkt 2 ppkt 1) do 5), b) po wyznaczeniu deweloperowi 120-dniowego terminu na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej – w przypadkach określonych w pkt 2 ppkt 6), c) 30 dni, licząc od dnia zwrotu przez bank środków – w przypadkach określonych w pkt 2 ppkt 7), d) 30 dni, licząc od dnia zawarcia umowy – w przypadkach określonych w pkt 2 ppkt 8), e) 60 dni, licząc od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej – w przypadkach określonych w pkt 2 ppkt 9), f) 30 dni, począwszy od dnia następującego po upływie dodatkowego 120-dniowego terminu wyznaczonego deweloperowi na przeniesienie prawa własności lokalu, g) w terminie 14 dni od momentu podpisania przez Nabywców protokołu odbioru lokalu mieszkalnego, lecz nie później niż do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności w przypadku określonym w pkt 2 ppkt 13, h) w terminie 15 dni od otrzymania od dewelopera informacji o cenie jaka będzie przyjęta w umowie przenoszącej własność lokalu mieszkalnego w przypadku określonym w pkt 2 ppkt 14, i) w terminie 15 dni licząc od dnia powiadomienia nabywcy o zmianie stawki podatku w przypadku określonym w pkt 2 ppkt 15. 4. W przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę, deweloper zobowiązany jest zwrócić nabywcy całość wpłaconych przez niego – zgodnie z umową deweloperską – zaliczek na poczet ceny sprzedaży w wysokości nominalnej. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z
--	--

	odstąpieniem od umowy 5. Zwrot wymienionych wyżej kwot nastąpi na wskazany przez nabywcę rachunek bankowy, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej. 6. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku: a) niedokonania przez nabywcę zapłaty którejkolwiek z zaliczek na poczet ceny sprzedaży na warunkach i w terminach określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległej kwoty w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, b) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu w terminie i na warunkach określonych w umowie deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, c) niestawienia się nabywcy do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu w terminie i na warunkach określonych w umowie deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 7. Prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej przysługuje deweloperowi w następujących terminach: a) 30 dni od dnia doręczenia wezwania – w przypadku określonym w pkt 6 a) b) 60 dni, począwszy od dnia następującego po upływie drugiego z terminów wyznaczonego w wezwaniu skierowanym do nabywcy w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni – w przypadkach określonych w pkt 6 b) i c) . 8. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera, deweloper zwróci nabywcy wszystkie wpłacone przez niego, zgodnie z ww. umową zaliczki na poczet ceny sprzedaży w wysokości nominalnej. Zwrot wymienionych wyżej kwot nastąpi na wskazany przez nabywcę rachunek bankowy, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z: 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; 3) kopią pozwolenia na budowę; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej; 5) projektem architektoniczno-budowlanym udzielona zostanie pod adresem: INVEST DOM Sp. z o.o. Os. 700-lecia ,Pawilon D 32-650 Kęty Powiat oświęcimski, woj. małopolskie
--	--

INNE INFORMACJE

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

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 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;
- 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;
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
- prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
- realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- projektem budowlanym;

II. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bank Spółdzielczy Ziem Górskich KARPATIA, 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 Bank Spółdzielczy Ziem Górskich KARPATIA,

w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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/>.

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.

Załączniki:

1. Załącznika nr 1 stanowiący kartę mieszkania wraz z rzutem kondygnacji z zaznaczonym usytuowaniem lokalu mieszkalnego.
2. Załącznika nr 2 określającego standard prac wykończeniowych w lokalu mieszkalnym, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.
3. Załącznik nr 3 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.
4. Załącznik nr 4 Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).