

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

22.03.2026

**PROSPEKT INFORMACYJNY**



**Budowa budynku mieszkalnego, jednorodzinnego dwulokalowego wraz z infrastrukturą techniczną  
na dz. Nr 517/2 w miejscowości Trąbki | Gmina Biskupice.**

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

**DANE DEWELOPERA**

<u>Deweloper</u>	JAWiM INVEST Wojciech Jędrzejczyk Wpis do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej.	
<u>Adres</u>	Czubinów 12, 32-020 Wieliczka	
<u>Nr NIP i REGON</u>	<u>NIP: 6832123288</u>	<u>REGON: 522807715</u>
<u>Nr telefonu</u>	886036408	
<u>Adres poczty elektronicznej</u>	biuro@jawiminvest.pl	
<u>Nr faksu</u>	BRAK	
<u>Adres strony internetowej dewelopera</u>	jawiminvest.pl	

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Firma działa od 2022-08-10 w formie jednoosobowej działalności - pierwsza inwestycja

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

Adres	Brak
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
<b>OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE</b>	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
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**

**INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU**

<u>Adres i nr działki ewidencyjnej</u>	Trąbki, działka nr 517/2 o pow. 0,1086 ha oraz działka nr 517/1 o pow. 0,0559 ha, obręb 0009 Trąbki, gmina Biskupice.  Szczegółowe informacje dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości zawarto w <i>załącznikach 1A i 1B</i> .
<u>Nr księgi wieczystej</u>	KR11/00048574/0 – księga wieczysta dotycząca drogi KR11/00070741/5 – księga wieczysta dotycząca działki
<u>Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej</u>	BRAK
<u>W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości</u>	<u>NIE DOTYCZY</u>
<u>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</u>	BRAK

Ustalenia  
obowiązującego  
miejscowego  
planu  
zagospodarowania  
przestrzennego dla  
terenu objętego  
przedsięwzięciem  
deweloperskim lub  
zadaniem  
inwestycyjnym

### **Przeznaczenie w planie miejscowym**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Biskupice działki nr 517/2 oraz 517/1, położone w miejscowości Trąbki, objęte są następującymi ustaleniami planu:

działka nr 517/2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem F27MN,

działka nr 517/1 – teren drogi, oznaczony symbolem F8KDW1.

Działki nr 517/2 oraz 517/1 są ponadto częściowo położone w obrębie stanowiska archeologicznego nr 8/AZP 104-58/100, objętego ochroną konserwatorską.

### **Informacja dodatkowa**

Działka nr 517/1 (współwłasność) stanowi drogę dojazdową do działek nr 517/2, 517/3, 517/4 oraz 517/5. Przy przeniesieniu własności lokali nabywcy uzyskają odpłatnie udziały w działce nr 517/1, po 1/8 udziału.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opublikowany na portalu Gminy Biskupice.

[www.biskupice.e-mpzp.pl](http://www.biskupice.e-mpzp.pl)

### **Podstawowe parametry wynikające z planu miejscowego**

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

maksymalny wskaźnik zabudowy: 30% powierzchni działki,

minimalna liczba miejsc parkingowych: 2 stałe miejsca postojowe,

maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

dachy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°.

Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	Minimalna liczba miejsc do parkowania:	2 stałe miejsca parkingowe.
	Wskaźnik zabudowy nie większy niż	30%
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Dopuszczalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy – 10 m. Dachy o spadku 25 - 45°
	Dopuszczalny procent zabudowy działki	Maksymalna zabudowa – 30% powierzchni działki

<p><u>Informacje</u> <u>zawarte</u> w <u>publicznie</u> <u>dostępnych</u> <u>dokumentach</u> <u>dotyczących</u> <u>przewidzianych</u> <u>inwestycji</u> w <u>promieniu 1 km od</u> <u>przedmiotowej</u> <u>nieruchomości, w</u> <u>szczególności o</u> <u>budowie</u> lub <u>rozbudowie dróg,</u> <u>budowie linii</u> <u>szynowych oraz</u> <u>przewidzianych</u> <u>korytarzach</u> <u>powietrznych, a</u> <u>także znanych</u> <u>innych</u> <u>inwestycjach</u> <u>komunalnych, w</u> <u>szczególności</u> <u>oczyszczalniach</u> <u>ścieków,</u> <u>spalarniach</u> <u>śmieci,</u> <u>wysypiskach,</u> <u>cmentarzach</u></p>	<p>Na dzień sporządzenia prospektu deweloperowi nie są znane planowane inwestycje w promieniu 1 km od nieruchomości, które mogłyby powodować ponadnormatywne uciążliwości.</p> <p>W szczególności deweloper nie powziął wiedzy o planowanej budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych, wyznaczeniu korytarzy powietrznych ani o innych inwestycjach komunalnych, takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie odpadów, wysypiska czy cmentarze.</p>
--	---

<u>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</u>	<p>Ustalono, że na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową i usługową dopuszcza się realizację po jednym budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Dla nowych budynków ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających ulicę KDW1.</p>
--	---

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
<u>Czy jest pozwolenie na budowę</u>	TAK	
<u>Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne</u>	TAK	
<u>Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone</u>		NIE
<u>Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał</u>	Decyzja nr 1053.2025 – pozwolenie na budowę wydane przez Starostę Wielickiego w dniu 17.06.2025 r.  Decyzja nr 1969.2025 – przeniesienie ww. decyzji na rzecz nowego inwestora, wydane przez Starostę Wielickiego w dniu 27.10.2025 r.	
<u>Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych</u>	Rozpoczęcie prac budowlanych: 30.07.2025 roku Zakończenie prac budowlanych: 31.10.2026 roku	
<u>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości</u>	Do 31.01.2027 r.	
<u>Opis przedsięwzięcia deweloperskiego</u>	Liczba budynków	1 budynek jednorodzinny dwulokalowy. Szkic wydzielenia lokali stanowi załącznik nr 2A/2B.
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Szczegółowe uwarunkowania dotyczące działki, rozmieszczenia budynku na działce oraz odległości od granic działek określono w załączniku nr 5.

<u>Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego</u>	Zgodnie z normą <b>PN-ISO 9836:2022-07</b> .
<u>Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego</u>	Przedsięwzięcie deweloperskie będzie finansowane w 75% ze środków własnych dewelopera oraz w 25% ze środków pochodzących z rachunku powierniczego.

<u>Środki ochrony nabywców</u>	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	OTWARTY	
	Stawka procentowa, według której obliczana jest składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, wynosi <b>0,45%</b> .		
<u>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</u>	<p>Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</li> <li>• Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.</li> <li>• Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</li> <li>• Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.</li> <li>• Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.</li> <li>• Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.</li> <li>• Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.,</li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</li> <li>• Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera,</li> <li>• W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.</li> <li>• Koszty kontroli ponosi deweloper. • Wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego, w tym rachunku indywidualnego Nabywcy, obciążają Dewelopera,</li> <li>• Środki pieniężne, wpłacone przez Nabywcę na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, nie będą pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje.1. W przypadku odstąpienia od umowy, zgodnie z art. 43 ustawy, przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej umowie.</li> </ul>
<p><u>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</u></p>	<p>PKO Bank Polski S.A.</p>

<u>Harmonogram</u> <u>przedsięwzięcia</u> <u>deweloperskiego, w</u> <u>etapach</u>	<p>I etap – 10%</p> <p>Opracowanie projektów, wykonanie przyłączy energii elektrycznej i wody, uzbrojenie działki oraz niwelacja terenu.</p> <p>Termin realizacji: 1.08.2025 r.</p> <p>Status: zrealizowano.</p> <p>II etap – 20%</p> <p>Wykonanie robót ziemnych, ław i ścian fundamentowych, izolacji i ocieplenia ścian fundamentowych, kanalizacji, zasypanie wykopów oraz wykonanie płyty betonowej na ubitym podłożu.</p> <p>Termin realizacji: 26.08.2025 r.</p> <p>Status: zrealizowano.</p> <p>III etap – 25%</p> <p>Wykonanie prac murarskich parteru, zalanie płyty żelbetowej oraz realizacja prac murarskich związanych ze wzniesieniem poddasza.</p> <p>Termin realizacji: 30.11.2025 r.</p> <p>Status: zrealizowano.</p> <p>IV etap – 25%</p> <p>Wykonanie dachu i prac dekarских, montaż stolarki okiennej, wykonanie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej w lokalach, przyłączy energii elektrycznej oraz wody do budynku, centralnego ogrzewania, tynków wewnętrznych oraz wylewek podłogowych.</p> <p>Planowany termin realizacji: 30.07.2026 r.</p> <p>V etap – 20%</p> <p>Wykonanie elewacji, podbitki, balustrad i montażu drzwi wejściowych, ocieplenie poddasza, wykonanie suchych tynków, płyty przed wejściem i tarasu, przyłączy kanalizacji i gazu, ogrodzenia, utwardzenia dojeżdż i podjazdu oraz uporządkowanie terenu.</p> <p>Planowany termin realizacji: 31.10.2026 r.</p>
---	--

<p><u>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</u></p>	<p>Deweloper upoważniony jest do zmiany ustalonej w umowie deweloperskiej ceny sprzedaży 1m<sup>2</sup> w przypadku: a) zmiany stawki podatku VAT, jeżeli zmiana taka nastąpi po podpisaniu umowy deweloperskiej. Jeżeli zmiana ta spowoduje podwyższenie ceny, Nabywca będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej bez obowiązku zapłaty kary umownej lub ponoszenia jakichkolwiek innych obciążeń traktowanych jako forma odszkodowania dla Dewelopera, w terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywców zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny. Natomiast w przypadku obniżenia podatku VAT Deweloper odpowiednio obniży cenę, a w przypadku wystąpienia nadpłat Deweloper zwróci Nabywcy wniesione przez niego nadpłaty w terminie 14 dni od daty powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie ceny b) jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią Lokalu wskazaną w Umowie Deweloperskiej, a powierzchnią wynikającą z pomiaru powykonawczego będzie większa lub mniejsza o 2%, cena zostanie odpowiednio skorygowana o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które zmniejszyła lub zwiększyła się powierzchnia, przez cenę jednego metra kwadratowego Lokalu podaną w Części Indywidualnej niniejszego Prospektu Informacyjnego. Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Prawo to Nabywca może wykonać w terminie 7 dni od dnia, w którym Deweloper poinformuje Nabywcę o powierzchni Lokalu wynikającej z pomiaru powykonawczego, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić podpisanie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Powyższe postanowienia nie mają zastosowania w przypadku, gdy zmiana powierzchni wynika z uwzględnionych zmian lokatorskich wprowadzonych na zlecenie Nabywcy. Nabywca nie może od umowy odstąpić, jeżeli – mimo zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stosunku do określonej postanowieniami umowy – Deweloper, po otrzymaniu zawiadomienia o zamiarze odstąpienia od umowy, złoży i przekaze Nabywcy oświadczenie w formie pisemnej o utrzymaniu dotychczasowej ceny. Waloryzacja ceny nie jest przewidziana.</p>
<p><b>WARUNKI Odstąpienia od umowy deweloperskiej</b></p>	
<p><u>Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej</u></p>	<p>1. Zgodnie z art. 43 Ustawy, Nabywcy mają prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: 1) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, jeżeli: - Umowa Deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, - 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, - jeżeli Deweloper nie doręczył</p>

Nabywcom 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, - 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, - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 2) w przypadku nie przeniesienia na Nabywców praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy - przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywcy wyznaczają Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu są uprawnieni do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, zachowując roszczenie o zapłatę re kompensaty z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy Deweloperskiej, o której mowa w art. 39 ust. 2 Ustawy, 3) 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 – przy czym prawo to przysługuje Nabywcom po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, 4) 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 – przy czym prawo to przysługuje Nabywcom w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej, 5) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie - przy czym prawo to przysługuje Nabywcom po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, 6) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 7) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 8) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy, na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 1520). W przypadku zmiany stawki podatku VAT Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Prawo to Nabywca może wykonać, w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie ceny, spowodowanej zmianą obowiązującej stawki podatku od towarów i usług, lecz nie później niż do dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. W przypadku nieodstąpienia od umowy spowodowanej zmianą stawki podatku VAT cena przedmiotu umowy zostanie skorygowana uwzględniając stawkę podatku VAT

aktualną na datę zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli pomimo podwyższenia stawki podatku VAT Deweloper nie dokona korekty ceny. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowaną powierzchnią lokalu, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po jego wybudowaniu, o więcej niż 2% (dwa procent), Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia umowy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia, w którym został poinformowany o zmianie powierzchni i wynikającej z tego faktu zmianie ceny Lokalu. Nabywca nie może od umowy odstąpić, jeżeli – mimo zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stosunku do określonej postanowieniami umowy – Deweloper, po otrzymaniu zawiadomienia o zamiarze odstąpienia od umowy, złoży i przekaze Nabywcy oświadczenie w formie pisemnej o utrzymaniu dotychczasowej ceny.

2. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej:

- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- 2) w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywców prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.

3. W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, Umowa Deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej.

4. Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wynikającego z Umowy Deweloperskiej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

5. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywcy są obowiązani wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej wynikającego z Umowy Deweloperskiej roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.

6. W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej bądź w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywców o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, zwrócić Nabywcom środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego

rachunku powierniczego, w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej.

7. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywców o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców, w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcom w związku z odstąpieniem przez nich od Umowy Deweloperskiej i dacie dokonania zwrotu tych środków.

#### **INNE INFORMACJE**

I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesie nie 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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 jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszem 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.

Deweloper oświadcza, że jeśli Nieruchomość będzie obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego w związku z pozyskaniem zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji przez Dewelopera – do umowy sprzedaży Deweloper zobowiązuje się przedłożyć zgodę wierzyciela hipotecznego na bezciążarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.

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; Dziennik Ustaw – 38 – Poz. 1177 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 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 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.

Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej może zapoznać się w lokalu przedsiębiorstwa z:

1) aktualnymi odpisami ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości

2) wpisem do CEiDG

3) pozwoleniem na budowę 4) projektem architektoniczno-budowlanym 5) sprawozdaniem finansowym dewelopera za okres ostatnich dwóch lat Wszystkie ww. dokumenty są dostępne dla osób zainteresowanych w siedzibie Biura Sprzedaży w terminie uzgodnionym telefonicznie tel. +48 794 606 206. Adres Biura Sprzedaży został podany w części ogólnej Prospektu Informacyjnego w rubryce poświęconej danemu deweloperowi.

III. Informacja: Środki pieniężne zgromadzone w Banku PKO BP 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 Banku Spółdzielczego w Piasecznie: – w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik, – limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro, – podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym, – wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku, – wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych, Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>. 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.

**CZĘŚĆ INDYWIDUALNA**

<u>Cena m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej /bez schodów/ lokalu mieszkalnego lub domu jedno-rodzinnego</u>	<p>Lokal nr 1 w budynku jednorodzinnym dwulokalowym Cena: <b>739 858,33 zł netto + 8% VAT</b> Cena brutto: <b>799 047,00 zł</b></p> <p>Lokal nr 2 w budynku jednorodzinnym dwulokalowym Cena: <b>739 858,33 zł netto + 8% VAT</b> Cena brutto: <b>799 047,00 zł</b></p> <p>Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu nr 1 i nr 2: <b>8 535,43 zł brutto</b></p> <p>Cena udziału w drodze: <b>12 200,00 zł netto + 23% VAT</b></p> <p>Cena brutto udziału w drodze: <b>15 006,00 zł</b></p>	
<u>Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej</u>	liczba kondygnacji	Parter oraz poddasze mieszkalne.
	technologia wykonania	Konstrukcja żelbetowa, pustaki ceramiczne, konstrukcja dachu drewniana.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Określono w załączniku nr.3
	liczba lokali w budynku	2 – szkic wydzielenia lokali stanowi załącznik nr. 2A/2B
	liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce postojowe dla każdego lokalu.
	dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, prąd, gaz

	dostęp do drogi publicznej	Działka nr 517/2 posiada pośredni dostęp do drogi powiatowej nr 2019K, położonej na działce nr 538 w miejscowości Trąbki, gmina Biskupice, poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce nr 532/1, a także poprzez nieodpłatną służebność gruntową ustanowioną na działkach nr 516/1, 516/2, 516/3 i 516/4, wpisaną w dziale III ksiąg wieczystych nr KR11/00004264/4 oraz KR11/00062625/7, jak również poprzez działkę nr 517/1 istniejącym zjazdem. Nabywca wraz z lokalem nabędzie również udział wynoszący 1/8 w działce drogowej nr 517/1.
<u>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych</u>	Plan zagospodarowania - Załącznik nr.5	
<u>Określenie powierzchni użytkowej (bez schodów) i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</u>	<p>Lokal nr 1 Powierzchnia użytkowa: 93,62 m<sup>2</sup>. Rzut kondygnacji wraz z planem lokalu mieszkalnego nr.1 stanowi załącznik nr 4A.</p> <p>Lokal nr 2 Powierzchnia użytkowa: 93,62 m<sup>2</sup>. Rzut kondygnacji wraz z planem lokalu mieszkalnego nr.2 stanowi załącznik nr 4B.</p> <p>Standard wykończenia Zakres i standard prac wykończeniowych określono w załączniku nr 3.</p>	

		<b><u>podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji</u></b>	
		.....	

**Załączniki:**

Załącznik nr 1A – Plan zagospodarowania wraz z zasadami korzystania z działki

Załącznik nr 1B – Plan zagospodarowania wraz z zasadami korzystania z działki

Załącznik nr 2A – Szkic wydzielenia lokali – lokal nr 1

Załącznik nr 2B – Szkic wydzielenia lokali – lokal nr 2

Załącznik nr 3 – Standard wykończenia

Załącznik nr 4A – Rzut kondygnacji z planem lokalu mieszkalnego

Załącznik nr 4B – Rzut kondygnacji z planem lokalu mieszkalnego

Załącznik nr 5 – Plan zagospodarowania działki

Załącznik nr 6 – Umowa deweloperska