

PROSPEKT INFORMACYJNY

PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM

Oficjalny inwestor

Rab-Estate Spółka z o.o.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 29.09.2026 r.
--

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Rab-Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	
Adres	40-053 Katowice ul. Barbary 21	
Numer NIP i REGON	6343033864 NIP	527437192 REGON
Nr telefonu	+48 739 229 266	
Adres poczty elektronicznej	biuro@rab-estate.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	http://www.babiogorska48.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania pozwolenia na użytkowanie	Brak
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	43-300 Bielsko-Biała, ul. Babiogórska, obręb 0001 Aleksandrowice Nr. działki: 823/6	
Numer księgi wieczystej	BB1B/00057002/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do sumy 7.134.000 zł (siedem milionów sto trzydzieści cztery tysiące złotych) na rzecz Banku Spółdzielczego w Jastrzębiu-Zdroju z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju – jako administratora hipoteki - zabezpieczająca wierzytelność z tytułu kapitału kredytu, odsetki oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne wymienione w akcie notarialnym z dnia 25.11.2025 r., umowa o kredyt obrotowy na działalność gospodarczą nr 820943/33/O/2025 z dnia 19 listopada 2025 r.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dyskont, Myjnia bezdotykowa, Przedszkole, Plac zabaw, Mini miasteczko ruchu rowerowego, Street Workout Park	
	Plan ogólny gminy	Nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
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	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: - mieszkaniowa wielorodzinna	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: - zagospodarowanie terenu w dojeżdża piesze i dojeżdża, miejsca postojowe, elementy małej architektury, infrastrukturę techniczną, zieleni ozdobną i

		rekreacyjną oraz mury oporowe.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Wysokość części nadziemnej od 2 do 3 kondygnacji mieszkalnych, tj. od 8,0 m do 12,1 m, licząc od rzędnej 363,0 m n.p.m. na drodze wewnętrznej, w miejscu, gdzie będzie odbywał się wjazd na działkę, do najwyższej położonej górnej powierzchni przykrycia dachu lub attyki. Dopuszcza się podpiwniczenie.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna w odległości 20 m od krawędzi jezdni ul. Babiogórskiej oraz nieprzekraczalna od strony drogi wewnętrznej na dz. 823/23 na przedłużeniu elewacji głównej budynku Babiogórska 46, zgodnie z znacznikiem graficznym. Planowana zabudowa musi zachować odległości od granic sąsiednich działek i istniejących obiektów wymagane przepisami techniczno-budowlanymi
	intensywność wykorzystania terenu	Wielkość powierzchni zabudowy: od 17,2% do

		29,3% powierzchni działki, tj. od 158 m ² do 270 m ² , udział powierzchni biologicznie czynnej: nie może być mniejszy niż 25% powierzchni działki
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zabrania się zabudowy lub zagospodarowania terenu oraz ich użytkowania, w sposób powodujący zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby. Ewentualne uciążliwości powodowane przez np. hałas, przykre zapachy lub inne, należy ograniczyć do terenu wnioskowanej nieruchomości.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustala się - brak obiektów lub stref podlegających ochronie
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Ochrona melioracji i stosunków wodnych: - właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód lub ścieków na grunty sąsiednie, - na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia

		przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych na jego gruncie, jeżeli powodują szkody dla gruntów sąsiednich, - jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, Prezydent Miasta może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, Wnioskowana inwestycja znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej lotniska sportowego w Aleksandrowicach.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej: pośredni do ul. Babiogórskiej, poprzez drogę wewnętrzną przebiegającą po działce 823/23 (własność prywatna) oraz 823/8 (własność gminy). Należy uregulować prawo przejazdu po działkach stanowiących dojazd do drogi publicznej. W oparciu o opinię Miejskiego Zarządu Dróg nr ADD.4407.187.2.2023.MG z dnia 11 lipca 2023 r. ustala się: - teren inwestycji obejmujący działkę nr

		823/6, obręb Aleksandrowice nie przylega do drogi publicznej, ani do innej drogi administrowanej przez MZD, - skomunikowanie terenu inwestycji z drogą publiczną - ulica Babiogórska (droga powiatowa), może nastąpić pośrednio, poprzez drogę wewnętrzną przebiegającą po działkach nr 823/23, 823/8, obręb Aleksandrowice, na warunkach obowiązującej organizacji ruchu, - wskazane skomunikowanie pośrednie posiada istniejące włączenie do drogi publicznej - ul. Babiogórskiej (zjazd istniejący), - utrzymywanie zjazdu z drogi publicznej należy do właścicieli lub użytkowników gruntów przyległych do drogi (art. 30 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - tj. Dz.U. z 2023 r., poz.645), - nie dopuszcza się możliwości wykorzystania na potrzeby przedmiotowej inwestycji istniejącego zjazdu z ww. drogi wewnętrznej (o której mowa w tiret 2), do działki 823/8, który to zjazd znajduje się w obrębie skrzyżowania ulicy Babiogórskiej z tą
--	--	---

	drogą i istniejącego przejścia dla pieszych, - skomunikowanie terenu inwestycji z ww. drogą wewnętrzną może nastąpić poprzez nowy zjazd, który należy usytuować poza obszarem skrzyżowania ulicy Babiogórskiej z tą drogą oraz bez ingerencji w istniejący zjazd do działki nr 823/8 (tj. w pobliżu granicy z działką nr 823/5), - obsługa komunikacyjna miejsc postojowych na terenie inwestycji powinna być prowadzona poprzez ww. nowy zjazd z drogi wewnętrznej. Miejsca postojowe nie powinny być dostępne bezpośrednio z jezdni ww. drogi wewnętrznej, z uwagi na niekorzystny wpływ na bezpieczeństwo kierujących i pieszych, użytkowników drogi, Wymagana ilość miejsc postojowych: w granicach wnioskowanej działki budowlanej należy zapewnić nie mniej niż 1,5 miejsca licząc na każde projektowane mieszkanie. Nie mniej niż 30% ogólnej ilości miejsc należy urządzić dla użytkowników tymczasowych. Od 3% do 5% ogólnej ilości miejsc należy dostosować dla osób niepełnosprawnych. Do każdego miejsca postojowego należy
--	---

		zapewnić bezpośredni dostęp z drogi manewrowej.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Sposób zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej wg warunków ustalonych w piśmie AQUA nr TIT/P/02069/2022/W/S/D z dnia 30 listopada 2022 r., Sposób zaopatrzenia w energię elektryczną i środki łączności: z istniejących sieci wg warunków ustalonych przez ich zarządców, w tym oświadczenie TAURON z dnia 18 kwietnia 2023 r. Sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: z indywidualnego źródła ciepła nie powodującego uciążliwości dla środowiska, zgodnie z art. 7b ustawy z 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385), Sposób odprowadzania ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej wg warunków ustalonych przez jej zarząd, (np. w piśmie AQUA nr TIT/P/02069/2022/W/S/D z dnia 30 listopada 2022 r.), Sposób odprowadzania wód opadowych: do kanalizacji deszczowej lub

		ogólnospławnej wg warunków ustalonych przez jej zarząd, (zgodnie z pismem AQUA nr TIT/P/02069/2022/W/S/D z dnia 30 listopada 2022 r.), dopuszcza się zastosowanie zbiorników retencyjnych pod warunkiem odprowadzenia nadmiaru wód w sposób, o którym mowa powyżej. Zabrania się kierowania spływu wód na pas drogowy drogi publicznej. Sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z systemem gospodarki odpadami w Bielsku-Białej, na podstawie przepisów o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, oraz przepisów o odpadach.
	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Nie może być mniejszy niż 25% powierzchni działki
	Naziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	Wysokość części nadziemnej od 2 do 3 kondygnacji mieszkalnych tj. od 8,0 m do 12,1m licząc od rzędnej 363,0 m n.p.m na drodze wewnętrznej, w miejscu, gdzie będzie odbywał się wjazd na działkę, do najwyższej położonej górnej powierzchni pokrycia dachu lub attyki, Dopuszcza się podpiwniczenie.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Tak

promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej przyjętego uchwałą Nr XIX/487/2012 z 29.05.2012 r. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej – Uchwała Nr XIII/220/2015 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 24 listopada 2015 r. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej – Uchwała Nr XV/276/2016 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 9 lutego 2016 r.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Wykaz decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego, przyjętych zgłoszeń znajduje się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej na stronie: https://bip.um.bielsko.pl/m,268,rejestry-budowlane.html
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Wykaz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znajduje się na stronie: https://bip.um.bielsko.pl/m,126,ogloszenia-rozne.html
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Wykaz uchwał Rady Miejskiej w Bielsku-Białej znajduje się na stronie:

		https://bip.um.bielsko.pl/m,356,uchwaly-rm.html
	miejscowych planach odbudowy	Wykaz uchwał Rady Miejskiej w Bielsku-Białej znajduje się na stronie: https://bip.um.bielsko.pl/m,356,uchwaly-rm.html
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji w mapach
	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 planowanych inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak planowanych inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak planowanych inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak planowanych inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak planowanych inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak planowanych inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak planowanych inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak planowanych inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak planowanych inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak planowanych inwestycji

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: - 354/2024, UA.6740.113.2024.RK Prezydent Miasta Bielsko-Biała - UA.6740.263.2025.KC Prezydent Miasta Bielsko-Biała	
Data uprawnomocnienia 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	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie budowy – 1 wrzesień 2024 Zakończenie prac budowlanych w budynku do 30.06.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego objętego niniejszym przedsięwzięciem deweloperskim jest ustalana zgodnie z obowiązującą Polską Normą PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” (ISO 9836:2011),	

	obowiązującą w dacie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę / dokonania zgłoszenia budowy. Powierzchnia użytkowa liczona jest: • w świetle wykończonych przegród pionowych (ścian), • z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych (w szczególności ścian, słupów, filarów, trzonów instalacyjnych, szybów i szachtów instalacyjnych), • bez wliczania powierzchni balkonów, tarasów, loggii, werand, pomieszczeń technicznych oraz części wspólnych budynku, • z zastosowaniem normatywnych zasad liczenia powierzchni pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości, w szczególności przy skosach dachowych, zgodnie z klasyfikacją wysokości przewidzianą w Polskiej Normie. Cena lokalu / domu jednorodzinnego ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz ceny za 1 m² powierzchni użytkowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jedn. Dz.U. z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji, która weszła w życie w dniu 13 lutego 2026 r.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne, z rachunków powierniczych, kredyt obrotowo-deweloperski
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu-Zdroju
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Stosownie do postanowień Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę, na cele określone w niniejszej Umowie. Wpłata środków zdeponowanych na mieszkaniowym rachunku powierniczym następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedmiotowego zadania inwestycyjnego. Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu-Zdroju dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu-Zdroju osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu-Zdroju			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, muru oporowego w Bielsku-Białej, na działce nr 823/6, obręb: Aleksandrowice	Szacunkowy podział kosztów w %	Data zakończenia
	1	Koszt nabycia gruntu, projekt i dokumentacja techniczna	25%	31.07.2025
	2	Garaż podziemny	25%	30.01.2026
	3	Stan surowy otwarty (ściany nośne, strop)	15%	31.05.2026
	4	Stan surowy zamknięty (okna, bramy garażowe, dach)	15%	31.08.2026
	5	Instalacje: elektryczne i sanitarne c.o., wentylacja, - 50%	10%	30.09.2026
	6	Ścianki działowe, instalacje: elektryczne i sanitarne c.o., wentylacja, - 50%, tynki wewnętrzne i wylewki w lokalach mieszkalnych, winda, elewacja, drzwi zewnętrzne budynku i wewnętrzne do lokali, zagospodarowanie terenu, przyłącza mediów, pozwolenie na użytkowanie	10%	31.10.2027
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak waloryzacji			

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

1. Deweloper i Nabywca ustalają, że prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przysługuje każdej ze stron w sytuacjach wskazanych w Umowie Deweloperskiej oraz w art. 43 Ustawy, przy czym Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w następujących przypadkach w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli niniejsza Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;
 - 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami podanymi w prospekcie informacyjnym; nie dotyczy to jednak zmian, które nastąpiły w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego a podpisaniem Umowy Deweloperskiej i zostały przez Dewelopera wyraźnie zaznaczone w Umowie Deweloperskiej;
 - 3) jeżeli deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
 - 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy Deweloperskiej;
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do Ustawy, każdorazowo w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej;
 - 6) w przypadku niewykonania zobowiązania do przeniesienia przedmiotu niniejszej Umowy Deweloperskiej na Nabywcę w terminach określonych w Umowie Deweloperskiej, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestu)-dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej, o której mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu;
 - 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,
 - 8) w przypadku gdy Deweloper na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy,
 - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,

- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych art. 41 ust. 11 Ustawy,
11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,
12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.

2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

3. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

4. Deweloper i Nabywca oświadczają, że oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno być wysłane przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe na adres drugiej strony wskazany w Umowie Deweloperskiej.

5. Deweloper i Nabywca ustalają, że dla swojej skuteczności, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej musi zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności przedmiotu Umowy Deweloperskiej, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

6. Deweloper i Nabywca ustalają, że Deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w przypadkach określonych w art. 43 Ustawy, a w razie skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia w przypadkach określonych w art. 43 Ustawy Nabywca zobowiązany jest doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym - w terminie 14 (czternastu) dni od wykonania prawa odstąpienia.

7. Deweloper i Nabywca postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę z przyczyn wskazanych w Umowie Deweloperskiej, leżących po stronie Dewelopera, Nabywca uprawniony

	będzie do żądania od Dewelopera zapłaty kary umownej w kwocie równej 1% Ceny, zaś w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w Umowie Deweloperskiej, leżących po stronie Nabywcy, Deweloper uprawniony będzie do żądania od Nabywcy zapłaty kary umownej w kwocie równej 1% Ceny.
--	--

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 zobowiązanie 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 użytkowania 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;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie 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;
- 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Jastrzębiu-Zdroju, 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 Jastrzębiu-Zdroju,
- 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,
- Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu-Zdroju 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.

IV. CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 m ²	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	/m ² brutto	
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	31.12.2027	
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	4 kondygnacje w tym jedna podziemna - garaż
	Technologia wykonania	TECHNOLOGIA WYKONANIA BUDYNKU: - fundamenty - żelbetowe monolityczne - ściany nośne kondygnacji garażowej - żelbetowe monolityczne, żelbetowe prefabrykowane - ściany kondygnacji mieszkalnych – ściany nośne pustak ceramiczny lub silikat, ścianki działowe - w systemie suchej zabudowy lub murowane - stropy kondygnacji garażowej - typu filigran, z płyt kanałowych i żelbetowe monolityczne - stropy kondygnacji mieszkalnych - żelbetowe typu filigran - schody – żelbetowe prefabrykowane - stropodach – żelbetowy typu filigran z izolacją termiczną i membraną dachową PCV lub papą

		- elewacje – wykonane metodą lekką moką z tynkiem akrylowym lub silikonowym, częściowo płytki klinkierowe lub płyty kompozytowe; - ocieplenie ścian styropianem WYKOŃCZENIE CZĘŚCI WSPÓLNYCH – KORYTARZY I KLATEK SCHODOWYCH: - posadzka z płytek gresowych lub granitowych - schody z elementów gresowych lub granitowych - ściany i sufity malowane lub tynk ozdobny, natrysk - główne drzwi wejściowe wykonane z profili aluminiowych, przeszklone - indywidualne liczniki zużycia mediów (energii cieplnej, elektrycznej, wody) - winda osobowa - zapewniająca wejście z każdego poziomu komunikacyjnego - stolarka okienna - PCV - stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe do budynku - przeszklone z profili aluminiowych, drzwi do pomieszczeń technicznych - stalowe WYKOŃCZENIE GARAŻU PODZIEMNEGO: - posadzka betonowa zatarta na gładko, - bramy wjazdowe stalowe segmentowe, sterowane na pilota, - stolarka drzwiowa - drzwi do pomieszczeń technicznych - stalowe - ściany i słupy, sufity – żelbetowy z naturalną pow. betonu - oświetlenie podstawowe i awaryjne (ewakuacyjne) - wentylacja mechaniczna wyciągowa - możliwość występowania w przestrzeni podstropowej, instalacji i urządzeń służących
--	--	---

		obsłudze budynku MAŁA ARCHITEKTURA: - teren ogrodzony, bramy wjazdowe sterowane na pilota, furtki z domofonem obsługiwany z mieszkań - drogi wewnętrzne, parkingi i chodniki z nawierzchnią utwardzoną kostką brukową, betonową lub geokrata, ażur
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Droga i chodniki utwardzone.
	Liczba lokali w budynku	15
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	21 miejsc postojowych w budynku, 3 miejsca postojowe na zewnątrz budynku
	Dostępne media w budynku	- Instalacja elektryczna, - instalacja centralnego ogrzewania, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej, - Instalacje teletechniczne: domofon, TV antena, Internet (światłowód).
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp pośredni do ul. Babiogórskiej poprzez istniejący zjazd w północno-zachodnim narożniku działki nr 823/6 poprzez działkę nr 823/8 z pasem ustanowionej służebności drogowej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		Zgodnie z załącznikiem numer 1.

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Projektowana powierzchnia użytkowa w obrysie ścian konstrukcyjnych z usytuowaniem ścianek działowych karton gips (nie dotyczy łazienki) wynosi około m². Do powierzchni użytkowej zalicza się powierzchnię pod ściankami działowymi typu lekkiego. - przedpokój - łazienka - pokój z aneksem kuchennym - pokój Standard wykończenia lokalu mieszkaniowego: STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU MIESZKALNEGO: - ściany nośne – pustak ceramiczny lub silikat lub betonowe – tynki cementowo-wapienne kategorii trzeciej - ścianki działowe – w systemie suchej zabudowy lub murowane - sufity – stropy typu filigran, przygotowane do indywidualnego wykonania gładzi gipsowych i malowania - podkłady pod posadzki - wylewki cementowe na warstwie akustycznej - instalacje wod-kan: natynkowe, przeznaczone do indywidualnej zabudowy, podejście do wc dostosowane do systemu podtynkowego (np. typu geberit); bez białego montażu - instalacja elektryczna 230V z osprzętem, bez opraw oświetleniowych, w kuchni dodatkowy obwód zasilający - kuchenkę 400V - instalacja internetowa i telefoniczną - instalacja domofonu - instalacja CO i CWU - zasilana z kotłowni z pompami ciepła w budynku, ogrzewanie podłogowe - wentylacja mechaniczna wywiewna - instalacja anteny TV, SAT i telewizji kablowej (1 punkt przyłączeniowy) - stolarka okienna – PCV z pakietem trzyszybowym, nawiewnikami, - stolarka drzwiowa – drzwi do lokalu metalowe lub MDF Wyposażenie nie obejmuje: • podłóg i posadzek, • białego montażu i armatury w pomieszczeniach sanitarnych i kuchni, • osprzętu elektrycznego: gniazdek, lamp, kinkietów, opraw oświetleniowych itp., • wykończenia posadzek balkonów, • kuchni elektrycznej i okapu kuchennego, • drzwi wewnętrznych, • gładzi i malowania, • wykończeń płytami karton-gips,
--	---

	• umeblowania i sprzętu AGD i RTV.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	

.....

Podpis rezerwującego

.....

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej
do reprezentacji dewelopera

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem 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. 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).