

# PROSPEKT INFORMACYJNY

**Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego**

**„Domy Miejskie Wzgórze Staroniwskie ” w Rzeszowie**

przy ul. Jana Wywrockiego obejmującego budowę:

“Wolnostojący Budynek mieszkalny jednorodzinny, dwulokalowy wraz z  
infrastrukturą”



Inwestorem budowy jest:

**MARBEL HOUSE Sp. z o.o.**

z siedzibą w Rzeszowie ul. Potokowa 14, 35-104

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Marbel House Sp. z o.o.	
Adres	siedziba; ul. Potokowa 14, 35-104, Rzeszów adres inwestycji; ul. Jana Wywrockiego 168g, 35-104, Rzeszów	
Numer NIP REGON	NIP 8133794859	REGON 381647485
Numer telefonu	-	
Adres poczty elektronicznej	biuro@marbelhouse.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.marbelhouse.pl	

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	I
Przedsięwzięcie inwestycyjne polegające na budowie budynku jednorodzinnego wraz przyłączami w Rzeszowie. "Dom przy Herbacianej". Sprzedaż w stanie surowym zamkniętym.	
Adres	ul. Herbaciana 7, 35-104 Rzeszów, woj. Podkarpackie
Data rozpoczęcia	2019 rok
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy

Przedsięwzięcie inwestycyjne “ Wzgórze Staroniwskie - Domy Miejskie” wybudowano 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej o łącznej liczbie samodzielnych lokali 12. Przedsięwzięcie inwestycyjne podzielono na 3 zadania inwestycyjnych.

Pierwsze zadanie inwestycyjne polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej o NR 3 i 4 wraz z infrastrukturą o łącznej liczbie mieszkań 4.

Adres	ul. Wywrockiego 168c/1, 168c/2 i 168d/1, 168d/2, 35-104 Rzeszów, woj. Podkarpackie.
Data rozpoczęcia	10.07.2021 r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.11.2023 r

Drugie zadanie polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej o NR 1 i 2 wraz z infrastrukturą o łącznej liczbie mieszkań 4.

Adres	ul. Wywrockiego 168a/1, 168a/2 i 168b/1, 168b/2, 35-104 Rzeszów, woj. Podkarpackie.
Data rozpoczęcia	10.09.2021 r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.02.2024 r

Trzecie zadanie polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej o NR 5 i 6 wraz z infrastrukturą o łącznej liczbie mieszkań 4.

Adres	ul. Wywrockiego 168e/1, 168e/2 i 168f/1, 168f/2, 35-104 Rzeszów, woj. Podkarpackie.
Data rozpoczęcia	01.07.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	27.12.2024 r

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 i numer działki ewidencyjnej i obrębu	ul. Wywrockiego 168g, 35-104, Rzeszów, woj. podkarpackie Działka nr 285/5, Obręb 212 Rzeszów	
Numer księgi wieczystej	RZ1Z/00245165/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak hipoteki na dzień 04.03.2026 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	Brak obiektów generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne. Bezpośrednie sąsiedztwo reguluje MPZP Staroniwa Północ: tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy pod budynki mieszkalne jednorodzinne. Tereny dróg i ulic dojazdowych.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:  Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego – brak
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zgodnie z obowiązującym Studium dla Miasta Rzeszowa - brak

		<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:</p> <p>MPZP nr 140/11/2006 – II Staroniwa Północ w Rzeszowie, uchwała Rady Miasta Rzeszowa nr XXII/453/2016 z dnia 26 stycznia 2016 r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 18 lutego 2016 r., poz. 681. Data wejścia w życie: 19 marca 2016 r. Dostępny pod adresem;  <a href="https://gis.erzeszow.pl/rzeszow/portal-miasta-rzeszowa?baseMap=osm&amp;checkedLayers=2342%2C3027%2C3028%2C3029%2C3030%2C3031%2C3032%2C3033&amp;composition=153&amp;lat=50.03405404499712&amp;lng=21.954859065797255&amp;zoom=12">https://gis.erzeszow.pl/rzeszow/portal-miasta-rzeszowa?baseMap=osm&amp;checkedLayers=2342%2C3027%2C3028%2C3029%2C3030%2C3031%2C3032%2C3033&amp;composition=153&amp;lat=50.03405404499712&amp;lng=21.954859065797255&amp;zoom=12</a></p> <p>Dla sąsiednich terenów: MPZP nr 329/5/2022 – w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie, uchwała Rady Miasta Rzeszowa nr XXV/1419/2025 z dnia 29 kwietnia 2025 r., Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 9 czerwca 2025 r., poz. 2565. Data wejścia w życie: 23 czerwca 2025 r.</p> <p>Dla dalszych terenów: MPZP nr 185/12/2009 – osiedle Przybyszówka w Rzeszowie – część II, uchwała Rady Miasta Rzeszowa nr XLII/873/2021 z dnia 26 stycznia 2021 r., Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 3 marca 2021 r., poz. 842. Data wejścia w życie: 3 kwietnia 2021 r.</p> <p>Miejscowy plan rewitalizacji – brak.</p> <p>Miejscowy plan odbudowy – brak.</p> <p>Inne: brak innych aktów planistycznych obejmujących teren inwestycji.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN7).</p> <p>Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży,</p>

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym		sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny dróg i ulic dojazdowych.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	minimalna 0,2 maksymalna 0,8
	Maksymalna wysokość zabudowy	Budynki mieszkalne – do 10 m (maks. 3 kondygnacje). Budynki gospodarcze i garażowe – do 7 m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 40% powierzchni działki.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, w granicach działki
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach chronionych ani zagrożonych powodzią; obowiązują ogólne zasady ochrony środowiska właściwe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	obszar nie jest wskazany jako teren szczególnego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenów MN 7, na których znajduje się przedsięwzięcie deweloperskie odbywa się poprzez drogi publiczne 2KDL, KD6 oraz KD7.	

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Teren inwestycji zostanie obsłużony z sieci miejskiej wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej oraz gazowej. Wody opadowe odprowadzane będą do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie inwestycji, które należy opróżniać regularnie. Ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania ochrony środowiska.
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	W sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.1–MN.7), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (1MW) z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, tereny usług edukacji (UE) przeznaczone pod szkoły i przedszkola oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) z możliwością lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	W odległości do 100 m od granicy terenu inwestycji obowiązują w miejscowym planie następujące wskaźniki intensywności zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>• dla terenów MN.1–MN.7 – od 0,2 do 0,8,</li> <li>• dla terenów 1MW – od 0,5 do 1,5,</li> <li>• dla terenów UE – od 0,2 do 1,0,</li> </ul>
	Maksymalna wysokość zabudowy	W odległości do 100 m od granicy terenu inwestycji obowiązują w miejscowym planie następujące maksymalne wysokości zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>• dla terenów MN.1–MN.7 – do 10 m dla budynków mieszkalnych i do 7 m dla budynków gospodarczych i garażowych,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>dla terenów 1MW – do 16 m,</li> <li>dla terenów UE – do 12–15 m,</li> </ul>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>W odległości do 100 m od granicy terenu inwestycji obowiązują w miejscowym planie następujące wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla terenów MN.1–MN.7 – minimum 40% powierzchni działki,</li> <li>dla terenów 1MW – minimum 30% powierzchni działki,</li> <li>dla terenów UE – minimum 30% powierzchni działki,</li> </ul>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>W odległości do 100 m od granicy terenu inwestycji obowiązują w miejscowym planie następujące wskaźniki parkingowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dla terenów MN.1–MN.7 – minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, zlokalizowane w granicach działki,</li> <li>dla terenów 1MW – minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,</li> <li>dla terenów UE – obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi,</li> </ul>
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: Dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „II	

zagospodarowania przestrzennego	Staroniwa Północ” (Uchwała Rady Miasta Rzeszowa nr XXII/453/2016 z dnia 26 stycznia 2016 r.); decyzja o warunkach zabudowy nie była wydawana.	
	gabaryty	-
	forma architektoniczna	-
	usytuowanie linii zabudowy	-
	intensywność wykorzystania terenu	-
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, zawarte w:	<p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>W promieniu 1 km od terenu inwestycji planowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa oraz rozwój lokalnej infrastruktury technicznej.</p> <p>Nie przewiduje się budowy ani rozbudowy dróg o znaczeniu ponadlokalnym, linii szynowych, korytarzy powietrznych ani inwestycji komunalnych takich jak oczyszczalnie ścieków, spalarnie odpadów, wysypiska czy cmentarze.</p>

	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy
	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	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Na podstawie analizy obowiązującego MPZP „II Staroniwa Północ” oraz dostępnych rejestrów planistycznych nie stwierdzono istnienia decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci

		szerokopasmowej obejmującej teren inwestycji ani jej bezpośrednie otoczenie.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak <sup>1*</sup>	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>tak*</del>	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Prezydent Miasta Rzeszowa nr 255/2024	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	31.12.2026	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych; 10.06.2025 Zakończenie robót budowlanych; 30.09.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	nie dotyczy

<sup>1\*</sup> Niepotrzebne skreślić.

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego została obliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Ze środków własnych (80%) oraz środków nabywców (20%)
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia, po zakończeniu poszczególnych etapów budowy, o czym deweloper informuje w formie pisemnej lub na innym trwałym nośniku.</li> <li>2. Wpłaty są proporcjonalne do faktycznego zaawansowania realizacji etapów określonych w harmonogramie.</li> <li>3. Wszystkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego, w tym opłaty i prowizje bankowe, ponosi deweloper; środki nabywcy pozostają nienaruszone.</li> <li>4. Środki z rachunku powierniczego są wypłacane deweloperowi przez bank w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia, nie wcześniej niż po 30 dniach od zawarcia umowy deweloperskiej i tylko po potwierdzeniu zakończenia etapu budowy.</li> <li>5. Wypłata środków za ostatni etap następuje po przeniesieniu własności lokalu na nabywcę w formie aktu notarialnego i przedstawieniu bankowi odpowiedniego wypisu, w stanie wolnym od obciążeń, z wyjątkiem zaakceptowanych przez nabywcę.</li> <li>6. Przed każdą wypłatą bank dokonuje kontroli realizacji etapu zgodnie z art. 17 ustawy, mając prawo do wglądu w dokumentację i rachunki dewelopera. Koszty tych czynności obciążają dewelopera.</li> </ol>	

	7. Umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego może zostać wypowiedziana wyłącznie przez bank i tylko z ważnych powodów.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Niechobrze
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Harmonogram prac IV Etap Wzgórze Staroniwskie</p> <p><b>20% Etap I zakup działki, dokumentacja, termin do 15.07.2025</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Zakup działki,</li> <li>● Dokumentacja projektowa + przygotowanie PnB</li> </ul> <p><b>20% Etap II wykonanie parteru, termin do 30.07.2025</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Wykonanie drogi wewnętrznej (technicznej), wykonanie ogrodzenia zabezpieczającego budowę,</li> <li>● wykopy fundamentów, lawy fundamentowe – szalunki, zbrojenia, zalanie betonem</li> <li>● wykonanie ścian fundamentowych żelbetowych – szalunki, zbrojenia, zalanie betonem</li> <li>● izolacje termiczna Styrodur, Folia kubelkowa</li> <li>● Murowanie ścian zewnętrznych nośnych na parterze z pustaka porotherm oraz porotherm akustyczny</li> <li>● Murowanie ścian działowych na parterze z bloczka porotherm</li> <li>● Wykonanie stropów: podciągów ze zbrojeniem, szalowanie stropów, wylanie stropów betonem</li> <li>● Wykonanie schodów wewnętrznych: wykonanie szalunków, zbrojenia konstrukcji żelbetowych</li> <li>● Murowanie ścian zewnętrznych nośnych na piętrze z pustaka porotherm oraz porotherm akustyczny</li> </ul> <p><b>14% Etap III wykonanie piętra, dachu termin do 30.09.2025</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Murowanie ścian działowych na piętrze z bloczka porotherm</li> <li>● Wykonanie stropów: podciągów ze zbrojeniem, szalowanie stropów, wylanie stropów betonem</li> <li>● Wykonanie schodów wewnętrznych: szalunki, zbrojenie konstrukcji żelbetowych</li> <li>● Murowanie ścian szczytowych</li> <li>● Stolarka dachowa – więźba dachowa</li> <li>● Pokrycie blacho dachówką</li> <li>● Zakup i montaż bram garażowych</li> </ul> <p><b>18% Etap IV deweloperski termin do 30.04.2026</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Zakup i montaż stolarki okiennej</li> <li>● Zakup i montaż drzwi zewnętrznych</li> <li>● Instalacje elektryczne</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalacje wodno kanalizacyjne CO,</li> <li>• Tynki cementowe - wapienno</li> <li>• Docieplenie garaży</li> </ul> <p><b>15% Etap V elewacja + doprowadzenie sieci do budynku, termin do 31.08.2026</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wylewka betonowa</li> <li>• Doprowadzenie instalacji do budynków (elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna) wewnętrzna instalacje gazowe</li> <li>• Docieplenie, elewacja</li> </ul> <p><b>13% Etap VI elewacja + doprowadzenie sieci do budynku, termin do 30.09.2026</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Docieplenie Poddasza</li> <li>• Zagospodarowanie terenu (ogrodzenie, podjazdy, niwelacja terenu)</li> </ul>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji. / Wzrost ceny za Lokal jest możliwy w razie wzrostu podatku VAT - i w takiej sytuacji Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie czternastu dni od dnia zawiadomienia go o podwyżce stawki podatku.
<p><b>WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA ... O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)</b></p>	
<p>Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p><b>Prawo odstąpienia nabywcy</b></p> <p>1. Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej wyłącznie w przypadkach przewidzianych ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177 z późn. zm.), w szczególności gdy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• umowa deweloperska nie zawiera elementów wymaganych ustawą;</li> <li>• treść umowy deweloperskiej jest niezgodna z prospektem informacyjnym;</li> <li>• prospekt informacyjny nie został doręczony nabywcy przed zawarciem umowy lub zawiera nieprawdziwe dane;</li> <li>• przeniesienie praw z umowy nie nastąpiło w terminie, pomimo uprzedniego wyznaczenia deweloperowi dodatkowego terminu wynoszącego 120 dni;</li> <li>• deweloper nie zawarł nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie uzyskał wymaganej zgody wierzyciela hipotecznego lub nie wykonał obowiązków informacyjnych;</li> <li>• wada istotna lokalu nie została usunięta;</li> <li>• syndyk lub zarządca skorzystał z prawa odstąpienia w postępowaniu upadłościowym lub restrukturyzacyjnym;</li> </ul>

- cena lokalu uległa zmianie na skutek zmiany stawki podatku VAT – nabywca może odstąpić w terminie 14 dni od powzięcia informacji;
- powierzchnia lokalu po pomiarze powykonawczym jest mniejsza o więcej niż 2% – nabywca może odstąpić w terminie 14 dni od otrzymania informacji o wyniku pomiaru.

2. W przypadkach określonych w art. 43 ustawy termin na złożenie oświadczenia o odstąpieniu wynosi 30 dni od dnia zawarcia umowy.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy przez nabywcę wymaga formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz zawiera zgodę na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

#### **Zwrot środków**

1. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy dokonuje zwrotu środków niewypłaconych deweloperowi zgodnie z ustawą.
2. Środki wypłacone deweloperowi podlegają zwrotowi w terminie 30 dni od dnia skutecznego odstąpienia przez nabywcę, po wykreśleniu roszczeń z księgi wieczystej.
3. Deweloper jest uprawniony do potrącenia z kwoty zwrotu uzasadnionych kosztów, w szczególności:

- kosztów przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego;
- kosztów realizacji zmian lokatorskich;
- kosztów administracyjnych, dokumentacyjnych i organizacyjnych związanych z obsługą umowy i odstąpieniem;
- kosztów przygotowania lokalu do ponownej sprzedaży.
- Potrącenia dokonywane są w zakresie dopuszczalnym przepisami ustawy.

#### **Obowiązki współdziałania nabywcy**

1. Nabywca zobowiązany jest do współdziałania z deweloperem w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji umowy, w szczególności do:
  - terminowego dostarczania dokumentów i danych koniecznych do sporządzenia aktu notarialnego przenoszącego własność;
  - odbioru kierowanej do niego korespondencji; stawiennictwa w wyznaczonych terminach na odbiór lokalu, odbiory techniczne, przeglądy oraz na zawarcie aktu notarialnego;
  - zgłaszania ewentualnych wad lokalu w sposób i w terminach przewidzianych w ustawie;
  - udzielania wymaganych zgód i pełnomocnictw, jeżeli są niezbędne do wykonania umowy.

Brak współdziałania nabywcy może stanowić podstawę odpowiedzialności nabywcy oraz podstawę do odstąpienia przez dewelopera od umowy, w przypadkach przewidzianych ustawą.

#### **Prawo odstąpienia dewelopera**

1. Deweloper może odstąpić od umowy w przypadkach przewidzianych ustawą, a także gdy:
  - nabywca nie dokona płatności w terminie wskazanym w harmonogramie, pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia dodatkowego 30-dniowego terminu;
  - nabywca nie stawia się na odbiór lokalu lub na zawarcie aktu notarialnego, pomimo dwukrotnego wezwania, doręczonego z zachowaniem co najmniej 60-dniowego odstępu między wezwaniem;
  - nabywca nie dostarczy wymaganych dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego;
  - nabywca odmawia współdziałania w zakresie koniecznym do wykonania umowy, uniemożliwiając jej realizację.
2. W przypadku odstąpienia przez dewelopera nabywca zobowiązany jest do złożenia zgody na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej.

#### **Procedura odbioru lokalu**

1. Deweloper zawiadamia nabywcę o gotowości do odbioru lokalu, wyznaczając termin z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.
2. Niestawiennictwo nabywcy bez usprawiedliwienia uważa się za odmowę odbioru lokalu.
3. Jeżeli nabywca nie stawia się na odbiór w dwóch wyznaczonych terminach, deweloper może sporządzić jednostronny protokół odbioru, który stanowi podstawę do uznania lokalu za wydany do dyspozycji nabywcy.

#### **Kary umowne**

1. W przypadku opóźnienia w przeniesieniu własności lokalu przez dewelopera nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% ceny brutto lokalu za każdy dzień opóźnienia, nie więcej niż 2% ceny brutto.
2. W przypadku opóźnienia nabywcy w dokonaniu płatności wynikających z umowy nabywca zapłaci deweloperowi karę umowną w wysokości 0,05% brakującej kwoty za każdy dzień opóźnienia, nie więcej niż 5% ceny.
3. W przypadku niestawiennictwa nabywcy na odbiór lokalu lub zawarcie aktu notarialnego nabywca zapłaci deweloperowi karę umowną w wysokości 0,02% ceny brutto lokalu za każdy dzień opóźnienia, nie więcej niż 3% ceny.

4. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

## 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 użytkowaniem 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 użytkowaniem 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,
  - b) 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 Niechobrze prowadzącym otwarty 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Spółdzielczy w Niechobrze
- 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 Niechobrze 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, o której mowa w 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).

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.