

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	BOHENO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, numer KRS: 0001089674 Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	43-502 Czechowice-Dziedzice ul. Legionów 83A Adres : ul. Szymanowskiego 25, 43-200 Czechowice-Dziedzice	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 6521754986	REGON, o ile taki posiada 527861932
Numer telefonu	+48 576 888 168	
Adres poczty elektronicznej	biuro@pszczyna-apartamenty.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	http://www.pszczyna-apartamenty.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane będzie pod adresem: 43-200 Pszczyna ul. Francuska, na działkach o aktualnych numerach: 7171, 7172, 7173, 7170 i 7169, numer obrębu ewidencyjnego: 0001, Pszczyna,
Nr księgi wieczystej	KA1P/00090395/9 (działki numer 7171 i 7172) KA1P/00097306/8 (działki numer 7173 i 7170) KA1P/00093815/1 (działka numer 7169)
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy

⁴³ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

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

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

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Zabudowa mieszkaniowa, budynki usługowe, pasaż handlowy, myjnia samochodowa, park	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna – Etap II zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej nr XXI/216/16 z dnia 7 kwietnia 2016 r. ogłoszoną w DZ. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2016 r. poz. 2255 [zwany dalej także MPZP]
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu: a) podstawowe: - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, - usługi nieuciążliwe, b) dopuszczone: - funkcje gospodarcze wbudowane w obiekt mieszkalny, usługowy lub w budynku wolnostojącym, - garaż wbudowany w budynek mieszkalny lub usługowy, - parking naziemny dla budynku wielorodzinnego, - urządzenia i obiekty infrastruktury sportu i rekreacji, - drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna, - zieleń towarzysząca;
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1,5

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%
	Maksymalna wysokość zabudowy	- budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 15,0 m - budynków usługowych - 15,0 m - budynków gospodarczych - 7,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	15% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe/ 1 lokal mieszkalny
	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 ⁵	Przeznaczenie terenu	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna – Etap II zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej nr XXI/216/16 z dnia 7 kwietnia 2016 r. ogłoszoną w DZ. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2016 r. poz. 2255
	Maksymalna intensywność zabudowy	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna – Etap II zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej nr

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

		XXI/216/16 z dnia 7 kwietnia 2016 r. ogłoszoną w DZ. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2016 r. poz. 2255
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna – Etap II zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej nr XXI/216/16 z dnia 7 kwietnia 2016 r. ogłoszoną w DZ. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2016 r. poz. 2255
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna – Etap II zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej nr XXI/216/16 z dnia 7 kwietnia 2016 r. ogłoszoną w DZ. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2016 r. poz. 2255
	Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna – Etap II zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej nr XXI/216/16 z dnia 7 kwietnia 2016 r. ogłoszoną w DZ. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2016 r. poz. 2255
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna – Etap II zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej nr XXI/216/16 z dnia 7 kwietnia 2016 r. ogłoszoną w DZ. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2016 r. poz. 2255
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna – Etap II zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej nr XXI/216/16 z dnia 7 kwietnia 2016 r. ogłoszoną w DZ. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2016 r. poz. 2255

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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Nie dotyczy	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	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
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna – Etap II zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej nr XXI/216/16 z dnia 7 kwietnia 2016

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

		r. ogłoszoną w DZ. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2016 r. poz. 2255
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak podjętych decyzji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Obszar ograniczonego użytkowania nie został utworzony.
	miejscowych planach odbudowy	Brak podjętych decyzji
	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: Jak wynika z pisma Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska z Katowicach z dnia 01 września 2025 roku, sygnatura: WSI.402.334.2025.LH: dane dotyczące lokalizacji i granic istniejących obszarów i obiektów chronionych, dostępne są na stronie geoserwisu Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (GDOŚ) http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/ oraz na stronie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody http://crfop.gdos.gov.pl, wraz z dokładną lokalizacją geoprzestrzenną. Innym narzędziem do wyszukiwania danych dotyczących form ochrony przyrody, poza wskazanym powyżej geoserwisem może być serwis https://polska.e-mapa.net/. Ponadto, na stronie GDOŚ pod adresem https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych jest możliwość pobierania aktualnych danych wektorowych form ochrony przyrody dla całej Polski. Dane te są aktualne i generowane w czasie rzeczywistym przez serwer danych przestrzennych. Na przedmiotowym terenie nie wyznaczono stref ochrony gatunków wymagających ustalenia stref ostoi, miejsc rozrodu lub regularnego przebywania. Nie prowadzimy postępowań w sprawie utworzenia nowych lub powiększenia istniejących: rezerwatów przyrody oraz stref ochrony chronionych gatunków (obecnie nie ma zgłoszeń lub obserwacji takich gatunków, które skutkowałyby wszczęciem procedury ustalenia strefy) na przedmiotowym terenie. Jak wynika z pisma Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 27 sierpnia 2025, sygnatura: OKA.F-3.0130.3.2025. : nie są realizowane i nie są planowane do realizacji żadne inwestycje drogowe na drogach będących w administracji GDDKiA w obrębie przedmiotowej działki. Jak wynika z pisma Urzędu Miejskiego w Pszczynie z dnia 27 sierpnia 2025, sygnatura: OL.1431.105.2025: w obrębie jednego kilometra od nieruchomości oznaczonych jako działki nr 1044/32 oraz 1045/32 położonych w Pszczynie, obręb 0001, gmina Pszczyna, powiat pszczyński nie planuje się budowy nowych:	

— oczyszczalni ścieków (istniejąca oczyszczalnia ścieków przemysłowych zlokalizowana jest ok. 1,5 km na wschód od terenu granic nieruchomości przy ul. Korczaka),
— spalarni odpadów,
— wysypisk (najbliższa istniejąca instalacja dotycząca gospodarki odpadami zlokalizowana jest w odległości ok. 2 km w kierunku południowo-zachodnim przy ul. Cieszyńskiej),
— cmentarzy (istniejące cmentarze zlokalizowane są w odległości ok. 180 m na zachód przy ul. Żorskiej, w odległości ok. 700 m przy ul. Chopina oraz w odległości 900 m przy ul. Katowickiej za zachód - 2 cmentarze),
— innych inwestycji o dużym stopniu uciążliwości,
- obszarów ochrony przyrody.

Jednocześnie informuję, że Gmina Pszczyna nie planuje w latach 2025-2026 inwestycji

drogowej w obrębie jednego kilometra od wyżej wymienionych działek. Ponadto urząd poinformował, że nie posiada wieloletnich planów inwestycyjnych dotyczących budowy i przebudowy dróg gminnych.

Jak wynika z pisma Starosty Pszczyńskiego z dnia 26 sierpnia 2025, sygnatura: AB.1431.16.2025.IX: organ nie posiada wiedzy o inwestycjach publicznych, które mają miejsce lub są planowane w obrębie jednego kilometra od nieruchomości objętej księgami wieczystymi o numerach KA1P/00090395/9, KA1P/00093815/1

obejmującej działki o numerach: 1044/32 i nr 1045/32. Poinformowano również, iż w ostatnim czasie nie odnotowano w tutejszym organie żadnych nowych wniosków dla tychże inwestycji publicznych na podanym obszarze oraz, że więcej informacji o inwestycjach można uzyskać poprzez stronę Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Pszczynie w zakładce „Ogłoszenia, zawiadomienia, obwieszczenia, zapytania ofertowe” tj.:

<https://www.bip.powiat.pszczyna.pl/?id=625&mode=0> oraz poprzez Wyszukiwarkę publiczną

RWDZ tj.: <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl>.

Jak wynika z pisma Państwowego Gospodarstwa Wodnego - Wód Polskich z dnia 03 września 2025, sygnatura: C.ROA.0140.70.2025.JF: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach realizuje zadania inwestycyjne na podstawie Programu Planowanych Inwestycji w gospodarce wodnej PGW Wody Polskie (PPI), opracowanego na podstawie art. 240 ust. 9 ustawy Prawo wodne. W aktualnym PPI, w promieniu 1 km od działek ewidencyjnych numer 1044/32 i 1045/32 położonych w mieście Pszczyna ujęto zadanie pn.: Zabezpieczenie przeciwpowodziowe zlewni ciekłu Starowiejskiego, m. Pszczyna. Powyższa inwestycja ma na celu analizę możliwości wykorzystania retencji zlewni oraz wskazanie newralgicznych punktów na długości ciekłu i umożliwienie swobodnego przepływu wód wezbraniowych w korycie ciekłu. W pierwszej kolejności zostanie opracowana koncepcja, na której podstawie po wyborze najkorzystniejszego wariantu wykonane zostaną prace projektowe, a po uzyskaniu decyzji administracyjnych roboty budowlane. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Regionalny Zarząd

	Gospodarki Wodnej w Gliwicach obecnie nie realizuje inwestycji w podanym obrębie.	
	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
	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 nr 451.2024 Starosta Pszczyński	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	11.09.2024 r.	
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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), 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 – 21.07.2025 Zakończenie prac budowlanych : 20.03.2028	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE OBEJMUJE: BUDOWĘ ZESPOŁU CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ W PSZCZYNIE PRZY UL. FRANCUSKIEJ NA DZIAŁKACH O AKTUALNYCH NR 7171, 7172, 7173, 7170 i 7169, NATOMIAST ZADANIE INWESTYCYJNE NR 3, KTÓREGO DOTYCZY NINIEJSZY PROSPEKT INFORMACYJNY OBEJMUJE BUDOWĘ BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ W PSZCZYNIE PRZY UL. FRANCUSKIEJ NA DZIAŁCE NUMER 7169 [ZAŚ WYŻEJ OPISANE ZADANIE INWESTYCYJNE ZWANE JEST DALEJ ZADANIEM INWESTYCYJNYM NR 3] DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ DLA OBSZARU, NA KTÓRYM REALIZOWANE BĘDZIE ZADANIE INWESTYCYJNE NR 3 ZOSTANIE

		ZAPEWNIONY POPRZEZ USTANOWIENIE ODPOWIEDNICH SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH PO NIERUCHOMOŚCI NA KTÓREJ REALIZOWANE JEST ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 1 (CZYLI NA DZIAŁKACH NUMER 7171 i 7172) ORAZ PO NIERUCHOMOŚCI NA KTÓREJ REALIZOWANE JEST ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 2 (CZYLI NA DZIAŁKACH NUMER 7173 i 7170) PRZEZ OBSZAR GRUNTU NA KTÓRYM REALIZOWANE BĘDZIE ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 3 PRZEBIEGAĆ BĘDĄ DOCELOWO WJAZDY, DOJAZDY, CIĄGI KOMUNIKACYJNE, ZNAJDOWAĆ SIĘ BĘDZIE W JEGO OBRĘBIE NIEZBĘDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I PARKINGI, KTÓRE SŁUŻYĆ BĘDĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ REALIZOWANE BĘDZIE ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 1 ORAZ NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ REALIZOWANE BĘDZIE ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 2, A ZATEM DOCELOWO NA NIERUCHOMOŚCI OBEJMUJĄCEJ ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 3 ZOSTANĄ USTANOWIONE ODPOWIEDNIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE ORAZ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU ZAPEWNIAJĄCE MOŻLIWOŚĆ KOMUNIKACJI I KORZYSTANIA Z INFRASTRUKTURY KAŻDOCZESNYM WŁAŚCICIELOM WZGLĘDNIE POSIADACZOM NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ REALIZOWANE BĘDZIE ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 1 ORAZ KAŻDOCZESNYM WŁAŚCICIELOM WZGLĘDNIE POSIADACZOM NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ REALIZOWANE BĘDZIE ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 2.
--	--	---

		PRZEZ OBSZAR GRUNTU NA KTÓRYM REALIZOWANE BĘDZIE ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 1 (NA DZIAŁKACH NUMER 7171 i 7172) ORAZ PRZEZ OBSZAR GRUNTU NA KTÓRYM REALIZOWANE BĘDZIE ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 2 (CZYLI NA DZIAŁKACH NUMER 7173 i 7170) PRZEBIEGAĆ BĘDĄ WJAZDY, DOJAZDY, CIĄGI KOMUNIKACYJNE ORAZ ZNAJDOWAĆ SIĘ BĘDZIE W JEGO OBRĘBIE NIEZBĘDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, KTÓRE SŁUŻYĆ BĘDĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ REALIZOWANE BĘDZIE ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 3, A NA NIERUCHOMOŚCI OBEJMUJĄCEJ ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 1 oraz NA NIERUCHOMOŚCI OBEJMUJĄCEJ ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 2 ZOSTANĄ USTANOWIONE ODPOWIEDNIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE ORAZ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU ZAPEWNIAJĄCE MOŻLIWOŚĆ KOMUNIKACJI I KORZYSTANIA Z INFRASTRUKTURY KAŻDOCZESNYM WŁAŚCICIELOM WZGLĘDNIE POSIADACZOM NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ REALIZOWANE BĘDZIE ZADANIE INWESTYCYJNE NUMER 3.
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	ODLEGŁOŚĆ MIĘDZY BUDYNKIEM WZNOSZONYM W RAMACH ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 3 A BUDYNKIEM WZNOSZONYM W RAMACH ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 2 WYNOŚI:

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar zostanie dokonany zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie obowiązującej w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę [PN-ISO 9836:2022-07] Pomiar nastąpi na poziomie podłogi w obrysie zewnętrznych ścian nośnych na dzień sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, z wyłączeniem powierzchni pod stałymi ścianami działowymi (wydzielającymi w sposób trwały typowe pomieszczenia - pokoje, kuchnię, łazienkę itp. - tworzące lokal mieszkalny), a z wliczeniem do powierzchni użytkowej powierzchni pod ścianami niemającymi charakteru stałych przegród budowlanych, nazwanych w normie (p. 5.1.5.3) „ścianami działowymi typu przepierzenia”, gdyby takowe w Lokalu Mieszkalnym powstały.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ŚRODKI WŁASNE I ŚRODKI Z RACHUNKÓW POWIERNICZYCH. PONADTO DEWELOPER PRZEWIDUJE MOŻLIWOŚĆ ZACIĄgniĘCIA KREDYTU NA SFINANSOWANIE CZĘŚCI KOSZTÓW PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (W TYM ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 3), W ZWIĄZKU Z CZYM PROGNOZUJE SIĘ MOŻLIWOŚĆ OBCIĄŻENIA W TRAKCIE REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (W TYM ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 3) NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH KSIĘGAMI WIECZYSTYMI O NUMERACH: KA1P/00093815/1, KA1P/00090395/9 I KA1P/00097306/8 HIPOTEKĄ UMOWNĄ WZGLĘDNIE HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTU. JEŚLI DOJDZIE DO FINANSOWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO WZGLĘDNIE ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 3 ŚRODKAMI POCHODZĄCYMI Z

		KREDYTU I USTANOWIENIA WYŻEJ WSKAZANYCH OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH, TO DEWELOPER ZOBOWIĄZUJE SIĘ DO POZYSKANIA ODPOWIEDNICH DOKUMENTÓW BANKOWYCH UMOŻLIWIAJĄCYCH BEZOBCIĄŻENIOWE WYODRĘBNIE NIE LOKALU I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI NA NABYWCĘ WRAZ Z PRAWAMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z NIEGO PO ZAPŁACIE PEŁNEJ CENY.		
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	mBank		
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Stosownie do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego oraz do postanowień Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego w banku obsługującym rachunki powiernicze			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp	Zadanie inwestycyjne numer 3	Szacunkowy podział kosztów w %	Data zakończenia
	1	Koszt nabycia gruntu, projekt i dokumentacja techniczna, ogrodzenie placu budowy, wykonanie zaplecza budowy, Zabezpieczenie wykopu, wykop, palowanie, odwodnienie wykopu, sieci podziemne pod budynkami Wykonanie zaplecza	20%	20.03.2026
	2	Kondygnacje -1 B, D Zasyпка 50% Wykonanie zaplecza Rezerwa	15%	20.05.2026

* Niepotrzebne skreślić.

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym..

	3	Stan surowy otwarty (ściany nośne, strop) B, D Zasyпка 50% Sieci podziemne zewnętrzne Utwardzenie terenu podbudowy Wykonanie zaplecza Rezerwa	20%	20.09.2026	
	4	Stan surowy zamknięty (okna, bramy garażowe, dach)B, D Instalacje elektryczne (trasy kablowe) i sanitarne c.o. (wykonanie pionów) B, D Wykonanie zaplecza Rezerwa	13%	20.03.2027	
	5	Instalacje elektryczne (główne sieci kablowe- części wspólne) i sanitarne c.o. (rozdzielenie sieci na lokale - części wspólne) B,D Ścianki działowe Wykonanie zaplecza Rezerwa	11%	20.09.2027	
	6	instalacje elektryczne(instalacje lokalowe) i sanitarne, c.o. (instalacje lokalowe), tynki wewnętrzne i wylewki w lokalach mieszkalnych, elewacja 50%, drzwi zewnętrzne budynku, zagospodarowanie terenu 50%, B,D Wykonanie zaplecza Rezerwa	11%	20.12.2027	
	7	instalacje elektryczne (biały montaż) i sanitarne, c.o. (biały montaż), winda, elewacja 50% , drzwi wewnętrzne do lokali, zagospodarowanie terenu 50%, pozwolenie na użytkowanie B, D Wykonanie zaplecza Rezerwa	10%	20.06.2028	

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

I. Poza przypadkami, o których mowa w § 7 pkt III tego aktu i § 8 pkt III tego aktu **Nabywcy** mają prawo odstąpienia od niniejszej umowy: -----

1. jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 **ustawy o ochronie praw nabywcy**, -----

2. jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 **ustawy o ochronie praw nabywcy**, -----

3. jeżeli **Deweloper** nie doręczył **Nabywcom** prospektu informacyjnego wraz z załącznikami zgodnie z art. 21 lub art. 22 **ustawy o ochronie praw nabywcy** lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w

prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, -----

4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, -----

5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, -----

6. w przypadku nie przeniesienia na **Nabywców** praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy,-----

7. w przypadku gdy **Deweloper** nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 **ustawy o ochronie praw nabywcy**, -----

8. w przypadku gdy **Deweloper** nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 **ustawy o ochronie praw nabywcy** wyłącznie gdyby doszło do obciążenia hipoteką nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu zgodnie z treścią prospektu informacyjnego i § 16 pkt II tego aktu, -----

9. w przypadku niewykonania przez **Dewelopera** obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 **ustawy o ochronie praw nabywcy** w terminie określonym w tym przepisie,-----

10. w przypadku nieusunięcia przez **Dewelopera** wady istotnej **Lokalu Mieszkalnego** na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 **ustawy o ochronie praw nabywcy**,-----

11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 **ustawy o ochronie praw nabywcy**,-----

12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe. -----

II. W przypadkach, o których mowa w § 9 pkt I podpunkty 1 do 5 tego aktu **Nabywcy** mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.-----

III. W przypadku, o którym mowa w § 9 pkt I podpunkt 6 tego aktu przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej **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 tej umowy. **Nabywcy** zachowują roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

IV. W przypadku, o którym mowa w § 9 pkt I podpunkt 7 tego aktu **Nabywcy**

mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 **ustawy o ochronie praw nabywcy**.-----

V. W przypadku, o którym mowa w § 9 pkt I podpunkt 8 tego aktu **Nabywcy** mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----

VI. W przypadku, o którym mowa w § 9 pkt I podpunkt 9 tego aktu **Nabywcy** mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 **ustawy o ochronie praw nabywcy**. -----

VII. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez **Nabywców** świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, 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.-----

VIII. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się **Nabywców** do odbioru lokalu mieszkalnego 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. -----

IX. Oświadczenie woli **Nabywców** o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 **ustawy o ochronie praw nabywcy** i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

X. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez **Dewelopera** na podstawie

§ 9 pkt I podpunkty 7 lub 8 tego aktu **Nabywca** jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 **ustawy o ochronie praw nabywcy**. -----

XI. Strony ustalają, że wykonanie prawa odstąpienia od niniejszej umowy następuje poprzez złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy z podpisem notarialnie poświadczonym i nadanie go do kontrahenta przesyłką rejestrowaną zgodnie z § 23 tego aktu. ---

SKUTKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ

§ 10.

I. W przypadku skorzystania przez **Nabywców** z prawa odstąpienia, o którym mowa

w § 9 pkt I tego aktu, umowa uważana jest za niezawartą, a **Nabywcy** nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy deweloperskiej.-----

II. W przypadku odstąpienia na podstawie § 9 tego aktu od umowy deweloperskiej

przez jedną ze stron, bank lub kasa wypłaca **Nabywcom** przypadające im środki pieniężne pozostałe na **OMRP** w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.-----

III. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 1520 oraz z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843 i 1860) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 oraz z 2023 r. poz. 1723 i 1860) bank lub kasa wypłaca **Nabywcom** przypadające im środki pieniężne pozostałe na **OMRP** w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia

o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.-----

IV. **Deweloper** ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia **Nabywców** o odstąpieniu od umowy, zwrócić **Nabywcom** środki wypłacone **Deweloperowi** przez bank lub kasę z **OMRP** w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----

V. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez **Nabywców** na podstawie

§ 9 pkt I podpunkty od 1 do 11 tego aktu i nie otrzymania przez **Nabywców** zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust 3 **ustawy o ochronie praw nabywcy**, w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia **Nabywców** o

odstąpieniu od umowy **Deweloper** przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego,

o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 2500), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat **Nabywców** informację o wysokości środków zwróconych **Nabywcom** w związku z odstąpieniem przez nich od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

VI. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez **Dewelopera**,

Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej zwrócić **Nabywcom** środki wypłacone **Deweloperowi** przez bank lub kasę z **OMRP** w związku z realizacją umowy deweloperskiej. -----

VII. W przypadku nie zawarcia umowy przeniesienia na **Nabywców** praw wynikających

z umowy deweloperskiej w wykonaniu umowy deweloperskiej wobec odstąpienia od niej przez **Dewelopera**, **Nabywcy** zobowiązani są do pokrycia kosztów przywrócenia **Lokalu Mieszkalnego** do stanu sprzed zmian dokonanych na życzenie **Nabywców** i zmian dokonanych przez **Nabywców**.-

VIII. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez **Dewelopera**

z przyczyn wskazanych w umowie deweloperskiej, za które odpowiedzialność ponoszą **Nabywcy** po dacie wydania **Nabywcom** w posiadanie **Przedmiotów Umowy**, **Deweloper** uprawniony będzie do żądania od **Nabywców** dodatkowo niezapłaconych kosztów eksploatacji naliczonych do dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej. -----

IX. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej po dacie wydania **Nabywcom**

w posiadanie **Przedmiotów Umowy**, zwrot **Przedmiotów Umowy** nastąpi na podstawie protokołu zwrotnego w terminie 7 (siedmiu) dni od wykonania prawa odstąpienia.-----

X. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 **ustawy o ochronie praw nabywcy**, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez **Nabywców** na **OMRP**. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na **OMRP** w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w powyżej.

KARY UMOWNE

§ 11.

I. Deweloper i Nabywcy postanawiają, że w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez **Nabywców** z przyczyn wskazanych w umowie deweloperskiej, zawinionych przez **Dewelopera**, **Nabywcy** uprawnieni będą do żądania

od **Dewelopera** zapłaty kary umownej w kwocie równej 2% **Ceny łącznej**, zaś w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez **Dewelopera** z przyczyn wskazanych w umowie deweloperskiej, zawinionych przez

	Nabywców, Deweloper będzie uprawniony do żądania od Nabywców zapłaty kary umownej w kwocie równej 2% Ceny łącznej. ----- II. Deweloper i Nabywcy postanawiają, że w przypadku niewyznaczenia przez Dewelopera terminu odbioru Lokalu Mieszkalnego do dnia 05 marca 2028 roku lub nie przeniesienia przez Dewelopera na Nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie do dnia 20 marca 2028 roku z przyczyn zawinionych przez Dewelopera Nabywcy będą uprawnieni do żądania od Dewelopera zapłaty kary umownej w wysokości 0,01% Ceny łącznej za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 3% Ceny łącznej. ----- III. Deweloper i Nabywcy postanawiają, że w przypadku niestawiennictwa przez Nabywców na odbiór Lokalu Mieszkalnego wyznaczony zgodnie z § 13 tego aktu w związku z § 9 pkt VIII tego aktu lub niestawiennictwa przez Nabywców na wyznaczony przez Dewelopera zgodnie z § 14 tego aktu w związku z § 9 pkt VIII tego aktu termin zawarcia umowy przeniesienia Przedmiotów Umowy Deweloper będzie uprawniony do żądania od Nabywców zapłaty kary umownej w wysokości 0,01% Ceny łącznej za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 3 % Ceny łącznej. -----
--	---

INNE INFORMACJE⁴⁴⁾

I. Informacja o:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego (w tym rozpoczęcia ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 3) nieruchomości, na których są one realizowane wolne są od obciążeń hipotecznych. Jak wyżej wskazano Deweloper przewiduje możliwość zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie części kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego (w tym ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 3), w związku z czym prognozuje się możliwość obciążenia w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (w tym ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 3) nieruchomości objętych księgami wieczystymi o numerach: KA1P/00093815/1, KA1P/00090395/9 i KA1P/00097306/8 hipoteką umowną względnie hipoteką umowną łączną na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy kredytu. Jeśli dojdzie do finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego względnie zadania inwestycyjnego nr 3 środkami pochodzącymi z kredytu i ustanowienia na wyżej wskazanych nieruchomościach obciążeń hipotecznych, to Deweloper zobowiązuje się do pozyskania zgody banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z niego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub pozyskania oświadczenia wierzyciela hipotecznego zawierającego zobowiązanie do jej udzielenia.

- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub

⁴⁴ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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, kasy 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.

Punkt 2 nie dotyczy Dewelopera, bowiem nie planuje się wyodrębnienia lokalu użytkowego, a garaż wielostanowiskowy wraz z komórkami lokatorskimi stanowił będzie części wspólne nieruchomości.

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; TAK
- 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; TAK
- 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; TAK
- 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, TAK
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; NIE DOTYCZY
- 5) projektem budowlanym; TAK
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; PO JEJ UZYSKANIU
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; PO JEGO UZYSKANIU
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; NIE DOTYCZY
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy 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, kasy 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, WYŁĄCZNIE W OKOLICZNOŚCIACH OPISANYCH w pkt I podpunkt 1 sekcji: INNE INFORMACJE
 - 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, kasy 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, kasy 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. NIE DOTYCZY ZGODNIE z pkt I podpunktem 2 sekcji: INNE INFORMACJE

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank, 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 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank

- 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 lub kasy, 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- mBank 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 2023 r. poz. 2488).

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.

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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	30.09.2028 roku	
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	Kondygnacja podziemna, 5 kondygnacji naziemnych
	Technologia wykonania	TECHNOLOGIA WYKONANIA BUDYNKU: - fundamenty - żelbetowe monolityczne - ściany nośne kondygnacji garażowej - żelbetowe monolityczne, żelbetowe prefabrykowane - ściany kondygnacji mieszkalnych – ściany nośne żelbetowe lub bloczek betonowy TeknoAmerBlok, 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 lub EPDM - 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 - na każdym piętrze indywidualne liczniki zużycia mediów (energii cieplnej, elektrycznej, wody) - winda osobowa - zapewniająca wejście z każdego poziomu komunikacyjnego - stolarka okienna – PCV, aluminiowe - 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 i rowerowni – stalowe, ażurowe - ściany i słupy, sufity – żelbetowy z naturalną pow. betonu - oświetlenie podstawowe i awaryjne (ewakuacyjne) - instalacje ppoż wg. projektu - 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 obsługiwanym z mieszkań - drogi wewnętrzne, parkingi i chodniki z nawierzchnią utwardzoną kostką brukową, betonową lub geokrata, ażur - plac zabaw zgodny z przepisami - osiedle przygotowane pod monitoring
--	---

	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Droga i chodniki utwardzone
	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali w Budynku A: 28
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Liczba miejsc garażowych i postojowych w budynku A: 22 miejsc wewnętrznych postojowych w budynku, 7 miejsc postojowych zewnętrznych
	Dostępne media w budynku	- Instalacja elektryczna, - instalacja centralnego ogrzewania, - instalacja gazowa, - instalacja wodociągowa, - instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej, - Instalacje teletechniczne: domofon, TV antena, Internet (światłowód).
	Dostęp do drogi publicznej	Zgodnie z Warunkami Lokalizacji Zjazdu z ul. Francuskiej – Decyzja GK.7021.4.24.2024 (GK.KW-00498/2024) zezwala na lokalizację zjazdu zwykle do z drogi gminnej 340 264 S ul. Francuskiej nr. działek 1000/32, 1040/32 na działkę nr 1044/32 w Pszczynie, na której projektuje się budynki mieszkalne wielorodzinne, zaś dostęp nieruchomości, na której realizowane będzie Zadanie Inwestycyjne numer 3 do drogi publicznej zostanie zapewniony dzięki ustanowieniu stosownych służebności gruntowych.
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 wynosi około m². - przedpokój - łazienka - pokój z aneksem kuchennym - pokój STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU MIESZKALNEGO:	

	- ściany nośne - żelbetowe, 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: na ścianach żelbetowych - natynkowe, przeznaczone do indywidualnej zabudowy, podejście do wc dostosowane do systemu podtynkowego , 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 gazowej ciepłego 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 lokalu w instalację klimatyzacji w cenie bez dostawy urządzeń klimatyzacyjnych-(*) dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych położonych na 4 piętrze w budynku A,B,C,D - **wyposażenie lokalu w rolety podnoszone elektrycznie w cenie – (**) dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych położonych na parterze z tarasem. 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, • wykończeni płytami karton-gips, • umeblowania i sprzętu AGD i RTV.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy na obecnym etapie realizacji inwestycji.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy na obecnym etapie realizacji inwestycji.
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 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. Mapa obejmująca szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynków oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) wraz z naniesionymi prognozowanymi podziałami geodezyjnymi działek.