

PROSPEKT INFORMACYJNY

**PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE „APARTAMENTY PALLOTTIEGO”
BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ
(3 BUDYNKI- PO DWA LOKALE MIESZKALNE, 1 BUDYNEK MIESZKALNY.
CZĘSTOCHOWA, DZ. NR EW. 120/1, 120/2, 120/3, 120/4**



INWESTOR

PBS FINANSE SPÓŁKA AKCYJNA

Ul. Mickiewicza 29

38-500 Sanok

Tel: 507485173

e-mail: sekretariat@pbs-finance.pl

Sanok, 2024

PROSPEKT INFORMACYJNY**CZĘŚĆ OGÓLNA****I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	PBS FINANSE SPÓŁKA AKCYJNA KRS 0000069391	
Adres	Ul. MICKIEWICZA 29 38-500 SANOK	
Numer NIP i REGON	NIP: 687-000-54-96	REGON: 370014314
Numer telefonu	507485173	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@pbs-finance.pl	
Nr faksu	--	
Adres strony internetowej dewelopera	www.pbs-finance.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIA DEWELOPERA**

Spółka pod nazwą PBS Finanse S.A. została zarejestrowana w dniu 31 grudnia 2010 roku przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, na skutek Uchwały nr 3 podjętej na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki w dniu 4 listopada 2010 roku (Akt notarialny z dnia 04.11.2010r., Rep. A nr 8472/2010).

W 2021 r. spółka rozpoczęła swoje pierwsze przedsięwzięcie deweloperskie: „Apartamenty Luba”- budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, w roku 2022 r. rozpoczęto kolejną inwestycję „Apartamenty Legnicka” – budowa 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Częstochowa, ul. Luba 37 A i 37 B Nr. działki 808/125
Data rozpoczęcia	XII.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.09.2022 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Częstochowa, ul. Legnicka 103 Nr. działki 292, 293, 294, 295.
Data rozpoczęcia	XI.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.01.2024 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowanie egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Częstochowa, ul. Św. Pallottiego 1, numer działki ewidencyjnej 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, obręb 175.
Numer księgi wieczystej	CZ1C/00131635/9

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
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 jednorodzinna, zabudowa usługowa	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA NR 263.XX.2019 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy. https://www.czestochowa.pl/page_id=1000288
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna	Nie dotyczy

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

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) wyznaczania 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, utworzenie 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.

przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej 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 ⁵	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu

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

zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia lub realizacji suterenu; wysokość kalenicy do 9,0 m szerokości elewacji poszczególnych segmentów do 9 do 15,0 m. Geometria dachu: dachy dwuspadowe , kąt nachylenia dachu- główne połacie 20°, na fragmencie 30°.
	forma architektoniczna	Budynek mieszkalny jednorodzinny, piętrowy w zabudowie szeregowej, niepodpiwniczony. Główna bryła budynku przykryta dachem dwuspadowym. Każdy lokal posiada garaż jednostanowiskowy i pomieszczenie gospodarcze dostępne z poziomu parteru. Do każdego garażu prowadzi zjazd drogowy z ul. Św. Pallottiego. Teren inwestycji od strony północnej jest przeznaczony na podjazdy, wjazdy do garażu oraz dojścia do budynku. Każdy budynek wyposażony jest w taras oraz balkon. Wszystkie budynki posiadają dostęp do ogródków przydomowych usytuowanych od południowej strony, budynek narożny posiada ogródki od strony zachodniej.
	usytuowania linii zabudowy	zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy
	intensywność wykorzystania terenu	Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu- max 50 %, wielkość powierzchni działki biologicznie czynnej- min. 30%.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1.
	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 niepodlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej, dla każdego budynku zaprojektowano 1 miejsce postojowe w garażu, a także 1 miejsce postojowe na nawierzchni.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w energię elektryczną - na warunkach dysponenta sieci. Zaopatrzenie w wodę – zgodnie z warunkami określonymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego SA. Odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych - zgodnie z warunkami określonymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego SA. Odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych do proj.

		rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Na terenie działki wskazano miejsce do tymczasowego składowania odpadów stałych w szczelnych pojemnikach do czasu ich wywozu przez uprawnioną do tego firmę w drodze odrębnych umów. Zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie za pomocą kotła na gaz .
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznej czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	do 10 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak informacji
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
	mapach zagrożeń powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskich lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak decyzji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak decyzji

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, cementarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak decyzji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak decyzji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji
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 854, wydana przez Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 03.09.2007 r., Numer rejestru organu wydającego decyzję AAB.I.7353-10-47/07. Decyzja przenosząca nr 68 z dnia 09.05.2024 r. przez Prezydenta Miasta Częstochowy. Numer rejestru organu wydającego decyzję AAB.6740.6.21.2024 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy o którym mowa w art.29 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. -Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11. 234, 282 i 784), oraz oznaczenie	Zgłoszenie na podstawie decyzji nr 854 zatwierdzającą projekt budowlany i pozwolenie na budowę do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Częstochowy, brak wniesienia sprzeciwu przez ten organ.	

organu, do którego dokonano zgłoszenia wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ.		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych V. 2024 r. Zakończenie robót budowlanych do 31. VII 2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4 budynki w zabudowie szeregowej, (3 budynki- po 2 lokale mieszkalne, 1 budynek mieszkalny)
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa szeregowa, brak odstępów między budynkami.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma nr PN-ISO 9836.1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
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	a./ Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony, o którym mowa w art.6 Ustawy deweloperskiej, tj. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Deweloper zawarł dla Zadania Inwestycyjnego w dniu 24 stycznia 2023 roku z Bankiem Spółdzielczym w Tychach, Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej zwaną „Umową Rachunku Powierniczego”). Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, otwarty na podstawie Umowy Rachunku Powierniczego będzie zwany w Umowie „Rachunkiem Powierniczym”. Na podstawie Umowy Rachunku Powierniczego Bank prowadzi dla Dewelopera rachunek o numerze	

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym 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. 49 ust. 8 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

środków	27 8435 0004 0000 0019 6761 0001, b./ Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Rachunek wskazany powyżej w ust.2 (Rachunek Nabywcy) do dokonywania przez Stronę Nabywającą wpłat na poczet Ceny jest indywidualnym subkontem Nabywcy przypisanym mu na podstawie Umowy Rachunku Powierniczego, c./ Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper, który dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Zadania Inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek, d./ Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego oraz ceny określonej w umowie; w przypadku zakończenia ostatniego etapu, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, e./ Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego określonego w jego harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Każdy deweloper ma obowiązek płacić składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który stanowi środek ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest iloczyn wartości wpłaty na Rachunek Powierniczy dokonanej przez Nabywcę w związku z realizacją Umowy, zgodnie z zasadami określonymi powyżej w ust.1 i 2 i stawki procentowej wynoszącej 0,45% obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży Budynków w ramach Zadania Inwestycyjnego, ustalonej zgodnie z art.49 ust.7 i 8 Ustawy; składka jest należna od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę w związku z realizacją Umowy; składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi; Deweloper wylicza składkę na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie określonym w art.49 ust.5 Ustawy.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Nazwa Banku: Bank Spółdzielczy w Tychach			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Zakres prac	%	Termin realizacji
	I ETAP	Zakup działki z projektem, roboty ziemne, fundamenty, izolacje, posadzka na gruncie	30	V 2024
	II ETAP	50% konstrukcji ścian i stropów, ściany działowe	25	III 2025
	III ETAP	100% konstrukcji ścian i stropów, ściany działowe	25	VII 2025
	IV ETAP	dach (konstrukcja, pokrycie), kominy, ściany działowe, stolarka okienna i drzwiowa	10	XII 2025
	V ETAP	instalacje, tynki wewnętrzne, podłoga i posadzki, elewacje, przyłącza, zagospodarowanie terenu	10	VII 2026
		RAZEM	100	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie	Strony postanawiają, że w przypadku zmiany obowiązujących przepisów prawa odnośnie obowiązujących stawek podatku od towarów i usług (VAT) podana cena, a także kwota brutto wskazana w ust.1 ulegną zmianie odpowiednio do zmian stawek podatku od towarów i usług, bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej Umowy, a jeśli okaże się to konieczne, Strony zobowiązują się wzajemnie do zawarcia w tej materii stosownego aneksu oraz do uiszczenia bądź zwrotu ewentualnej różnicy w cenie wynikającej ze zmiany stawek			

zasady waloryzacji	podatku od towarów i usług. Strona Nabywająca będzie mogła od niniejszej Umowy odstąpić w terminie dwóch tygodni od dnia powiadomienia jej przez Dewelopera na piśmie o zmianie obowiązujących przepisów prawa odnośnie obowiązujących stawek podatku od towarów i usług (VAT), skutkiem której wzrosną stawki tego podatku od przedmiotu wskazanego w ust. 1 tego paragrafu. Strony postanawiają, że Cena lokalu/Działki D wraz z Budynkiem D powinna ulec zmianie (powiększeniu lub pomniejszeniu) w przypadku ustalenia w trakcie ostatecznego pomiaru (przeprowadzonego zgodnie z §3 lit.„f”), że rzeczywista powierzchnia Lokalu/Budynku D jest większa lub mniejsza od powierzchni wskazanej w §3 lit.„e”. W takim przypadku Cenę Lokalu/Działki D i Budynku D stanowić będzie kwota ustalona jako: iloczyn liczby metrów kwadratowych Lokalu/Budynku D ustalonej w trakcie ostatecznego pomiaru (przeprowadzonego zgodnie z §3 lit. „f”) oraz kwoty stanowiącej iloraz Ceny Lokalu/Budynku D wskazanej w ust.1 (ewentualnie zmienionej stosownie do powyższego ust.2) i liczby metrów kwadratowych przedmiotowego Lokalu/Budynku D wskazanej w §3 pkt „e”. Rozliczenie (ewentualna dopłata ze Strony Nabywającej lub zwrot części Ceny Lokalu/Budynku D przez Dewelopera) dokonane zostanie w terminie 30 (trzydziestu) dni od powiadomienia Strony Nabywającej na piśmie o ustaleniu, w trakcie przeprowadzonego zgodnie z §3 pkt „f” ostatecznego pomiaru Budynku, podstawy do dokonania dopłaty lub zwrotu, lecz w każdym przypadku przed zawarciem Umowy Przenoszącej. Jeżeli Deweloper skorzysta z powyższego uprawnienia do podwyższenia ceny, Nabywca, według własnego wyboru albo skorzysta z odstąpienia od umowy, albo zobowiązany będzie do zapłaty podwyższonej ceny. W razie zamiaru skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca powinien złożyć oświadczenie w terminie 14 (czternastu) dni od poinformowania go o podwyższeniu ceny. ----- W przypadku ustalenia w trakcie ostatecznego pomiaru Lokalu/Budynku D, że jego rzeczywista powierzchnia jest większa lub mniejsza od powierzchni wskazanej w §3 pkt „e” o więcej niż 1,50% (jeden i pięćdziesiąt setnych procent) tej powierzchni, Strona Nabywająca będzie mogła od niniejszej Umowy odstąpić w terminie 14 (czternastu) dni od dnia powiadomienia jej o tej różnicy.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART.2 UST.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 Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego	1.Zgodnie z art.43 ust.1 Ustawy Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art.35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art.35 ust.2 Ustawy, 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art.21 lub art.22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy, 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł 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 nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art.25 ust.1 pkt 1 lub 2 Ustawy, 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art.12 ust.2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie (obowiązku poinformowania o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem), 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w 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 na podstawie art.98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe. 2.W przypadkach, o których mowa w ust.1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3.W przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4.W przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art.10 ust.3 Ustawy. 5.W przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

	6.W przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt 9, nabywca ma 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. 7.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. 8.Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu/Budynku D 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. 9.W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art.43 ust.1 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy. 10.W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art.43 ust.1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 11.Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. 12.W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy 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 2023r. poz.2500), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art.48 ust.1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. 13.Oświadczenie woli Nabywcy 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 i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 14.W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art.43 ust.7 lub 8 Ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art.38 ust.2 Ustawy.
--	---

INNE INFORMACJE

INFORMACJA O MOŻLIWOŚCI ZAPOZNANIA SIĘ W LOKALU PRZEDSIĘBIORSTWA PRZEZ OSOBE ZAINTERESOWANĄ ZAWarciem UMOWY ODPOWIEDNIO DO ZAKRESU UMOWY Z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszenie budowy, o którym mowa w art.29 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno- budowlanej nie wniósł sprzeciwu,
- 4) Sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) Prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata- sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) Realizacji inwestycji przez spółkę celową- sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej,
- 5) Projektem budowlanym,
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu,
- 7) zaświadczenia 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 zobowiązanie do jej

udzielania, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku 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 służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje. **Nie dotyczy**

b) w przypadku umów, o których mowa w art.2 ust.2 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. **Nie dotyczy.**

Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w banku, 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł- cena za działkę wraz z lokalem mieszkalnym	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Ul. Św. Wincenta Pallottiego 2, lokal nr 1 o powierzchni użytkowej 179,23 m ² Ul. Św. Wincenta Pallottiego 2, lokal nr 2 o powierzchni użytkowej 116,88 m ² Ul. Św. Wincenta Pallottiego 4, lokal nr 1 o powierzchni użytkowej 117,19 m ² Ul. Św. Wincenta Pallottiego 4, lokal nr 2 o powierzchni użytkowej 117,19 m ² Ul. Św. Wincenta Pallottiego 6, lokal nr 1 o powierzchni użytkowej 117,19 m ² Ul. Św. Wincenta Pallottiego 6, lokal nr 2 o powierzchni użytkowej 117,19 m ² Ul. Św. Wincenta Pallottiego 8, lokal nr 1 o powierzchni użytkowej 167,16 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za m ² zł	
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 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.07. 2026 r.	
Określenie	Liczba kondygnacji	2 kondygnacje

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 w art. 2 ust.1 pkt.2, 3 lub 5 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym		
	Technologia wykonania	Załącznik nr 4 „Standard wykończenia domu jednorodzinnego”
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego stanowiącym część wspólną nieruchomości	Załącznik nr 4 „Standard wykończenia lokalu mieszkalnego”
	Liczba lokali w budynku	Załącznik nr 1 „Rzut kondygnacji z zaznaczeniem powierzchni lokalu mieszkalnego”
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 miejsce garażowe i 1 miejsce postojowe dla każdego budynku mieszkalnego
	Dostępne media w budynku	Załącznik nr 4 „Standard wykończenia lokalu mieszkalnego”
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Ul. Św. Wincenta Pallottiego 2, lokal nr 1 usytuowany na działce nr 120/1 o powierzchni 358 m ² Ul. Św. Wincenta Pallottiego 2, lokal nr 2 usytuowany na działce nr 120/1. o powierzchni 220 m ² Ul. Św. Wincenta Pallottiego 4, lokal nr 1 usytuowany na działce nr 120/2 o powierzchni 182 m ² Ul. Św. Wincenta Pallottiego 4, lokal nr 2 usytuowany na działce nr 120/2 o powierzchni 180 m ² Ul. Św. Wincenta Pallottiego 6, loka nr 1 usytuowany na działce nr 120/3 o powierzchni 178 m ² Ul. Św. Wincenta Pallottiego 6, lokal nr 2 usytuowany na działce nr 120/3 o powierzchni 176 m ² Ul. Św. Wincenta Pallottiego 8, lokal nr 1 usytuowany na działce nr 120/4 o powierzchni 361 m ²	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standard prac wykończeniowych do których wykonania zobowiązuje deweloper	Załącznik nr 4 „Standard wykończenia lokalu mieszkalnego” Załącznik nr 1 „Rzut kondygnacji z zaznaczeniem powierzchni lokalu mieszkalnego”.	

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowanego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem powierzchni lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art.2 ust.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 przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).