

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GJ5 Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku - Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0001065400	
Adres	ul. Cechowa 6/7, 43-300 Bielsko-Biała	
Numer NIP i REGON	NIP: 5472241423	REGON: 526744489
Numer telefonu	+48 513 412 844	
Adres poczty elektronicznej	inwestycje@grupaj5.pl	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	https://grupaj5.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	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	brak
Data rozpoczęcia	brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Brak

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Bielsko – Biała, ul. Jaśminowa 39 i 39A, działka nr 540/48, numer obrębu ewidencyjnego: 0032, Lipnik.	
Numer księgi wieczystej	BB1B/00034302/1	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Postanowienie o wykreśleniu 25.09.2025 r. Sąd Rejonowy Katowice Wschód IX – Wydział Gospodarczy dot. Hipoteka umowna łączna 3.262.300,00 zł	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	-	
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)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Decyzja WZ UA.6730.291.2014.UM-GW z dnia 5 maja 2017 r.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Przeznaczenie terenu	MN
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu

dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
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 biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Od 1 do 3 kondygnacji w tym poddasze mieszkalne tj. od 5 m do 11,5m licząc od poziomu terenu istniejącego przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu.
	forma architektoniczna	Dwa domy dwulokalne, każdy o trzech kondygnacjach z dachem dwuspadowym.

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna w przedłużeniu elewacji budynku sąsiedniego nr 41-43. Poza linię zabudowy mogą wystawać niewielkie elementy (ganki, balkony) jednak nie więcej niż 1,5 m.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zabrania się zabudowy lub zagospodarowania terenu oraz ich użytkowania w sposób powodujący zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby. Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
	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. Nie ustala się.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zjazd bezpośredni z ul. Jaśminowej poprzez jeden zjazd indywidualny w miejscu obniżonego krawężnika.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 70%
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustala się. Zakres powierzchni zabudowy: łącznie od 10% do 14,7 % powierzchni działki tj. od 157m ² do 231 m ²
	wysokość zabudowy	Od 1 do 3 kondygnacji w tym poddasze mieszkalne tj. od 5 m do 11,5m licząc od poziomu terenu istniejącego przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, inwestycji dot. budowy lub rozbudowy dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w

lub zadaniem inwestycyjnym ⁶), zawarte w:		szczegółności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	PRZEBUDOWA I ROZBUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO NA BUDYNEK W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ - UL. JAŚMINOWA 37
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej - Rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego : brak ww decyzji w promieniu 1km od inwestycji.
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwał
	miejscowych planach odbudowy	Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej -:Rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego : brak ww decyzji w promieniu 1km od inwestycji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej - Rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego : brak ww decyzji w promieniu 1km od inwestycji
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej - Rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego : brak ww decyzji w promieniu 1km od inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym w promieniu 1km od inwestycji – źródło: ogłoszenia o lokalizacji strategicznych inwestycjach BIP Śląskiego Urzędu Wojewódzki w Katowicach.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym w promieniu 1km od inwestycji – źródło: ogłoszenia o lokalizacji strategicznych inwestycjach BIP Śląskiego Urzędu Wojewódzki w Katowicach.
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym w promieniu 1km od inwestycji – źródło: ogłoszenia o

		lokalizacji strategicznych inwestycjach BIP Śląskiego Urzędu Wojewódzki w Katowicach.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym w promieniu 1km od inwestycji – źródło: ogłoszenia o lokalizacji strategicznych inwestycjach BIP Śląskiego Urzędu Wojewódzki w Katowicach.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym w promieniu 1km od inwestycji – źródło: ogłoszenia o lokalizacji strategicznych inwestycjach BIP Śląskiego Urzędu Wojewódzki w Katowicach.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym w promieniu 1km od inwestycji – źródło: ogłoszenia o lokalizacji strategicznych inwestycjach BIP Śląskiego Urzędu Wojewódzki w Katowicach.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym w promieniu 1km od inwestycji – źródło: ogłoszenia o lokalizacji strategicznych inwestycjach BIP Śląskiego Urzędu Wojewódzki w Katowicach.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej w promieniu 1km od inwestycji – źródło: ogłoszenia o lokalizacji strategicznych inwestycjach BIP Śląskiego Urzędu Wojewódzki w Katowicach.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym w promieniu 1km od inwestycji – źródło: ogłoszenia o lokalizacji strategicznych inwestycjach BIP Śląskiego Urzędu Wojewódzki w Katowicach.
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	• 754/2018, Prezydent Miasta Bielsko-Biała (dla Inwestora Agnieszka Bułka) • Decyzja (8.01.2020) Prezydent Miasta Bielsko-Biała, dot. przeniesienie PnB 754/2018 na Mirosław BACHUR • Decyzja (5.04.2023) Prezydent Miasta Bielsko-Biała, dot. przeniesienie PnB 754/2018 na Grupa J5 Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna • Decyzja (19.12.2023) Prezydent Miasta Bielsko-Biała, dot. przeniesienie PnB 754/2018 na GJ5 Sp. z o.o. • Decyzja (3.06.2025) Prezydent Miasta Bielsko-Biała, dot. zmiany PnB 754/2018	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	4 sierpnia 2025 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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	-	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	17 czerwca 2025 r.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót 1 lutego 2024 r Zakończenie robót 31 stycznia 2025 r.	
	Liczba budynków	2 budynki jednorodzinne

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	2 budynki jednorodzinne połączone ze sobą w osi północ-południe
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wg normy podanej w pozwoleniu na budowę tj. (PN-ISO 9836:1997)	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	39% - wkład własny 61% - kredyty obrotowe
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* NIE	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	Wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego: 1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - wynosi 0,45%;
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Mieszkaniowy rachunek powierniczy służy do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych, powierzonych Posiadaczowi rachunku przez osoby trzecie (osoby fizyczne), zwane "Nabywcami", na podstawie odrębnej umowy, zwanej "umową deweloperską". Nabywcy wpłacają na rachunek środki pieniężne w celu spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Posiadacza rachunku na poczet ceny nabycia: 1) prawa własności lokalu mieszkalnego, które Posiadacz rachunku ustanowi i przeniesie na Nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, 2) prawa własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, które Posiadacz rachunku przeniesie na Nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, 3) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, które Posiadacz rachunku przeniesie na Nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego. - Wypłaty środków zdeponowanych na Otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym następują zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w umowie rachunku.	

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy Ziemi Górskich KARPATIA ul. Kościuszki 56, 34-530 Bukowina Tatrzańska
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	31 marca 2024 r. - ETAP 1 – 11,85% - Przygotowanie terenu i placu budowy, wykonanie fundamentów 30 kwietnia 2024 r. - ETAP 2 – 10,01 % - Wykonanie ścian parteru, stropu nad parterem wraz z elementami żelbetowymi 30 czerwca 2024 r. - ETAP 3 – 10,01 % - Wykonanie ścian 1 piętra, stropu nad 1 piętrzem wraz z elementami żelbetowymi, wykonanie ścian poddasza 31 lipca 2024 r. - ETAP 4 – 10,94% - Wykonanie konstrukcji dachu (więźba), Wykonanie pokrycia dachu z oknami dachowymi, wykonanie ścian działowych 31 sierpnia 2024 r. - ETAP 5 – 10,11% - Montaż stolarki okiennej, przyłącza wody, prąd, gazu, kanalizacji sanitarnej, kanalizacja deszczowa z odwodnieniem do studni chłonnej (bez odwodnienia liniowego i wpustów terenowych) 30 września 2024 r. - ETAP 6 – 10,88% - Instalacje wewnętrzne w zakresie podtynkowych bez osprzętu: wod-kan, instalacja wewnętrzna gazowa, instalacja elektryczna i niskoprądowa, instalacja wewnętrzna CO, tynki poddasze 31 października 2024 r. - ETAP 7 – 13,93% - Wylewki jastrychowe, tynki piętro+poddasze (ocieplenie + tynk), elewacja zewnętrzna, ocieplenie garażu, instalacje wewnętrzne w zakresie podposadzkowym CO 31 grudnia 2024 r. - ETAP 8 – 12,18% - Montaż parapetów, Ocieplenie i zabudowa GK poddasza, montaż daszków szkalnych nad wejściem, prace brukarskie i utwardzenie terenu przygotowany pod geokratę, montaż drzwi zewnętrznych, bram garażowych, montaż kotłów gazowych 31 stycznia 2025 r. - ETAP 9 – 10,09% - Montaż geokraty, wykończenie balkonów, wykończenie klatki schodowej, zagospodarowanie terenów zielonych, ogrodzenie terenu wraz z bramą przesuwną, wykonanie zjazdu, wywóz nadmiaru gruntu, instalacje: montaż osprzętu w częściach wspólnych 30 września 2025 r. – wykończenie „pod klucz”
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	- Waloryzacja ceny jest możliwa jedynie w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT) przed zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży. W takim przypadku cena ulegnie zmianie stosownie do zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT), według stanu obowiązującego w dniu uznania rachunku bankowego, co oznacza, że wpłacone dotychczas przez nabywców części cen objęte będą dotychczasowymi stawkami podatku od towarów i usług (VAT). Stawka podatku od towarów i usług (VAT), na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi: dla lokali mieszkalnych 8% (osiem procent), dla udziału w lokalu niemieszkalnym 23% (dwadzieścia trzy procent). - Waloryzacja ceny jest możliwa jedynie w przypadku zmiany powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynikającego z pomiaru powierzchni użytkowej po wybudowaniu Budynku, przy czym obecnie powierzchnia została określona na podstawie dokumentacji projektowej, a powierzchnia po wybudowaniu Budynku zostanie obliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997. W takim przypadku, po dokonaniu obmiaru, ostateczna cena Lokalu Mieszkalnego zostanie proporcjonalnie obniżona bądź podwyższona o wielkość niedomiaru albo nadwyżki w stosunku do

	powierzchni Lokalu Mieszkalnego, w oparciu o cenę jednego m ² Lokalu Mieszkalnego wynoszącą 12 000 zł brutto.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, w następujących przypadkach: a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („Ustawa Deweloperska), b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, d) jeżeli 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 deweloperskiej, e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, 2. Niezależnie od postanowień pkt 1 powyżej, Nabywca ma ponadto prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: a) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu Mieszkalnego w terminie określonym w umowie deweloperskiej; w takim przypadku Nabywca, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, wyznaczy Deweloperowi dodatkowy 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu Mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej, b) jeżeli Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w § 6 ust. 13 projektu umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do Prospektu informacyjnego, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia po dokonaniu przez bank zwrotu środków Nabywcy zgodnie z § 6 ust. 13 projektu umowy deweloperskiej,

	c) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o której mowa w § 10 ust. 8 projektu umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, d) przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w § 6 ust. 15 projektu umowy deweloperskiej, o upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w § 6 ust. 15 projektu umowy deweloperskiej, e) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w § 8 ust. 10 projektu umowy deweloperskiej, f) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w § 8 ust. 13 projektu umowy deweloperskiej, g) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, h) w przypadku zmiany Ceny Lokalu Mieszkalnego na skutek okoliczności, o których mowa w § 10 ust. 1 lit. a) projektu umowy deweloperskiej, Nabywca będzie mógł przyjąć obowiązek zapłaty zmienionej Ceny albo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni, licząc od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia o zmianie Ceny, i) w przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia Lokalu Mieszkalnego na skutek różnic obmiarowych pomiędzy powierzchnią projektowaną, a określoną w dokumentacji powykonawczej: (i) będzie większa o co najmniej 2,5% w stosunku do projektowanej powierzchni, co skutkuje zmianą Ceny stosownie do ust. 1 lit. a) pkt (ii) projektu umowy deweloperskiej, przy czym w tym przypadku Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia poinformowania go przez Dewelopera o ostatecznej powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynikającej z dokumentacji powykonawczej oraz o obowiązku i kwocie dopłaty Ceny, (ii) będzie mniejsza o więcej niż 2,5% w stosunku do projektowanej powierzchni, co skutkuje zmianą Ceny stosownie do ust. 1 lit. a) pkt (ii) projektu umowy deweloperskiej, przy czym w tym przypadku Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia poinformowania go przez Dewelopera o ostatecznej powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynikającej z dokumentacji powykonawczej. 3. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: a) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w
--	---

	terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego spowodowane będzie działaniem siły wyższej, b) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności tego Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy będzie spowodowane działaniem siły wyższej.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone Bank Spółdzielczy Ziem Górskich KARPATIA, 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

— ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Spółdzielczy Ziem Górskich KARPATIA, ul. Kościuszki 56, 34-530 Bukowina Tatrzańska

— 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, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

— podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,

— wypłata środków gwarantowanych — co do zasady — następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,

— wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r.

— Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.).

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.

- 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.
- 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.
- ⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację "Brak planu".
- 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.
- 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. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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.
- * Niepotrzebne skreślić.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	1 015 000 zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	61,14 m²
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	16 601,24 zł/m² brutto
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2	30 września 2025 r.

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		
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	3
	Technologia wykonania	tradycyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Wykończone „pod klucz”, wykonanie zagospodarowania terenu, ogrodzenie z bramą i furtką.
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	prawo do wyłącznego korzystania 1 miejsca garażowe (G3) oraz 1 miejsce postojowych (MP 1)
	Dostępne media w budynku	Prąd, gaz, ogrzewanie podłogowe, c.w.u , z.w.u, tv i internet
	Dostęp do drogi publicznej	tak
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Budynek A, II piętro	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia 61,14 m², lokal ulokowany na II piętrze Budynku A, na który składają się: - salon z kuchnią - sypialnia 1 - sypialnia 2 - łazienka - Toaleta WC - Część wspólna/klatka schodowa	

	Wykończone: podłogi, drzwi, łazienka, toaleta, szafa w zabudowie w przedpokoju, kuchnia ze sprzętem AGD, oświetlenie.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	19 sierpnia 2025 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	20 sierpnia 2025 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	-
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-