

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 24.03.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	NOWY MNIKÓW SP. Z O.O.	
Adres	31-356 Kraków ul. Josepha Conrada 37	
Numer NIP i REGON	677 246 87 52	389998801
Numer telefonu	786 100 926	
Adres poczty elektronicznej	sprzedaz@soinvest.pl	
Numer faksu	-	
Adres strony internetowej dewelopera	www.nowymnikow.pl www.soinvest.pl	

- I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA
II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Mników 643A-643H
Data rozpoczęcia	09.2021r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16.02.2023
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	W stosunku do spółki pod nazwą Nowy Mników Sp. Z o.o. z siedzibą w Krakowie nie prowadzi się ani nie prowadzono w przeszłości żadnego postępowania egzekucyjnego, a w szczególności postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100 000 zł

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Mników dz. Nr 922/39, 922/40 Województwo: Małopolskie Powiat: krakowski Jednostka ewidencyjna: 120607_2, Liszki Obręb: 0009 Mników	
Numer księgi wieczystej	KR1K/00030014/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	HIPOTEKA UMOWNA - 9095000,00 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW DZIEWIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ - ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI, PROPORCJONALNIE DO WYSOKOŚCI ŚRODKÓW FINANSOWYCH WNIESIONYCH DO WSPÓLNIE UDZIELONEGO KREDYTU: (I) BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W BRZEŹNICY DO SUMY PIENIĘŻNEJ 4 547 500 ZŁ, (II) MAŁOPOLSKIEGO BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W WIELICZCE DO SUMY PIENIĘŻNEJ 4 547 500 ZŁ, NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU, ODSETEK, KOSZTÓW, OPŁAT I PROWIZJI BANKU OD KREDYTU, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY O KREDYT OBROTOWY - DEWELOPERSKI NR 197074/44/P/OB/2024 UDZIELONY W RAMACH KONSORCJUM BANKOWEGO Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU., UMOWA O KREDYT OBROTOWY - DEWELOPERSKI NR 197074/44/P/OB/2024 UDZIELONY W RAMACH KONSORCJUM BANKOWEGO Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 R.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków - Balice Baza Lotnictwa Transportowego Kościół św. Brata Alberta w Mnikowie	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	1) UCHWAŁA NR XXIV/329/2020 RADY GMINY LISZKI z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mników i Baczyn - obszar 1 DZ. URZ. WOJ. MAŁOPOLSKIEGO z dnia 7 stycznia 2021 r., poz. 166 http://edziennik.malopolska.uw.gov.pl/legalact/2021/166/ 2) UCHWAŁA NR XL/602/2022 RADY GMINY LISZKI z dnia 23 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mników i Baczyn – obszar 1 DZ. URZ. WOJ. MAŁOPOLSKIEGO z dnia 30
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	

	Inne ⁴⁾	sierpnia 2022 r., poz. 4801 http://edziennik.malopolska.uw.gov.pl/legalact/2022/5592/
--	--------------------	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	18MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Max: 0,20, Min. 0,01,
	Maksymalna wysokość zabudowy	Max: 9,5 m,
	Minimalny udział procentowy po wierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują następujące zasady: 1) zachowanie istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną, 2) dopuszcza się techniczne umocnienie koryt cieków w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową oraz realizacją przepustów, wykonaniem wylotów kanalizacji i przejść sieci infrastruktury, 3) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji określone w wymaganiach przepisów odrębnych.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Na obszarze objętym planem nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1) minimum 6 m dla dróg zapewniających dojazd do 6-9 działek, 2) minimum 8 m dla dróg zapewniających dojazd do 10 i więcej działek, 3) dopuszcza się zapewnienie dojścia i dojazdu do działek o szerokości co najmniej 5 m dla mniej niż 6 działek.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną. Dopuszcza wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdných
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 inwestycyjnym⁵⁾	Przeznaczenie terenu	14MNU2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, 11MNU2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, 16MNU1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, 4MNU1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, 5WS2 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, 5WS3 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, 16MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 22KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne, 5MN2- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDZ2 - tereny komunikacji - drogi publiczne, 11KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	14MNU2 - MAX 0,50; MIN 0,01 11MNU2 - MAX 0,50; MIN 0,01 16MNU1 - MAX 0,40; MIN 0,01 14MNU1 - MAX 0,40; MIN 0,01 5WS2 - NIE DOTYCZY 5WS3 - NIE DOTYCZY 16MN3 - MAX 0,20; MIN 0,01 22KDD - NIE DOTYCZY 5MN2- MAX 0,50; MIN 0,01 KDZ2 - NIE DOTYCZY 11KDW - NIE DOTYCZY

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	DLA: 14MNU2, 11MNU2, 16MNU1, 14MNU1, 5MN2, 16MN3: 1) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, obowiązuje dodatkowo 1 miejsce, 2) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej - w ilości: minimum 1 miejsc na 1 mieszkanie oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 25m² powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi, 3) dla nowo realizowanej zabudowy zagrodowej - w ilości: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz minimum jedno dla maszyn rolniczych, 4) dla nowo realizowanych usług publicznych - w ilości: minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych jednak nie mniej niż 1 miejsce, 5) dla nowo realizowanych moteli, obiektów świadczących usługi hotelarskie - w ilości: minimum 1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną (tzn. pokój, apartament) oraz co najmniej 1 miejsce na 3 zatrudnionych, 6) dla nowo realizowanych usług gastronomii - w ilości: minimum 1 miejsce na 5 miejsca konsumpcyjne oraz co najmniej 1 miejsce na 2 zatrudnionych, 7) dla baz, składów, magazynów - w ilości: minimum 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 1 miejsce, 8) dla nowo realizowanych innych obiektów usługowych innych niż wymienione w pkt 4-7- w ilości: minimum 3 miejsca na 10 zatrudnionych jednak nie mniej niż 1 miejsce, 9) w przypadku zmiany funkcji obiektu obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w ilości liczonej według wskaźników odpowiednio jak w pkt 1-8. 5WS2 – NIE DOTYCZY 5WS3 - NIE DOTYCZY 22KDD - NIE DOTYCZY KDZ2 - NIE DOTYCZY 11KDW - NIE DOTYCZY
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: NIE DOTYCZY	
	gabaryty	NIE DOTYCZY
	forma architektoniczna	NIE DOTYCZY
	usytuowanie linii zabudowy	NIE DOTYCZY
	intensywność	NIE DOTYCZY

zagospodarowania przestrzennego	wykorzystania terenu	
	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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	https://liszki.pl/pro_liszki/zasoby/files/16.-2021-01-07-dz-u-poz-166-mnikow-baczyn-obszar-1%281%29.pdf
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	NIE DOTYCZY
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik nr 1
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr 2

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	https://bip.malopolska.pl/ugliszki,a,1869095,uchwala-nr-xxiv3292020-rady-gminy-liszki-z-dnia-21-grudnia-2020-r-w-sprawie-miejscowego-planu-zagosp.html
	miejscowych planach odbudowy	Na obszarze gminy Liszki nie przyjęto do chwili obecnej miejscowych planów odbudowy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Na obszarze nie przewiduje się działań inwestycyjnych w zakresie przeciwdziałaniu ryzykom powodziowym. Na wskazanym obszarze (wskazany na załączniku nr 3 bufor) zlokalizowane są dwa wyloty WA (istniejący) oraz WB (planowany), którymi odprowadzana jest woda opadowa lub roztopowa pochodząca z drogi powiatowej nr 2189K. Pozwolenie zostało udzielone decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Krakowie z dnia 05.09.2019 r. - znak: KR.ZUZ.2.421.157.2019 Zarządowi Dróg Powiatu Krakowskiego. Załącznik nr 3
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie wydano decyzji oraz nie jest prowadzone żadne postępowanie
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie wydano decyzji oraz nie jest prowadzone żadne postępowanie
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciw- powodziowych	Nie wydano decyzji oraz nie jest prowadzone żadne postępowanie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie wydano decyzji oraz nie jest prowadzone żadne postępowanie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej	Nie wydano decyzji oraz nie jest prowadzone żadne postępowanie

	inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie wydano decyzji oraz nie jest prowadzone żadne postępowanie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie wydano decyzji oraz nie jest prowadzone żadne postępowanie
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie wydano decyzji oraz nie jest prowadzone żadne postępowanie

* 6.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	N i e
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	NR AB.IV.1.1198.2022	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia,	NIE DOTYCZY	

wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: Marzec 2023 Planowany termin zakończenia prac budowlanych: maj 2025	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	10
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zgodnie z załącznikiem nr 4
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział Źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych kredyt, środki własne, inne	25% - środki własne 75% - kredyt obrotowy deweloperski
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Brzeżnicy z siedzibą w Brzeżnicy działający w konsorcjum bankowym wraz z Małopolskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Wieliczce.
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	Rachunek służy do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych, powierzonych Posiadaczowi rachunku przez Nabywców, na podstawie umowy deweloperskiej oraz do dokonywania wypłat zdeponowanych środków na rzecz Posiadacza rachunku zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w umowie rachunku. 1. Warunkiem wypłaty Posiadaczowi rachunku środków pieniężnych wpłaconych na rachunek przez Nabywcę jest stwierdzenie przez Bank zakończenia danego, ściśle określonego, etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. 2. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z rachunku na rzecz Posiadacza rachunku.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Brzeżnicy	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I budowy 25 % do 10.2023 r. Zakup działki. Roboty przygotowawcze. Organizacja zaplecza budowy. Stan „0” Etap II budowy 15 % do 02.2024 r. Stan surowy otwarty. Etap III budowy 20 % do 09.2024 r. Instalacje wewnętrzne bez montażu pomp ciepła i rekuperatorów, montaż stolarki okiennej. Etap IV budowy 20 % do 10.2024 r. Tynki, wylewki, elewacja, instalacje zewnętrzne, drogi, montaż pomp ciepła i rekuperatorów. Etap V budowy 10 % do 04.2025 r. Zagospodarowanie terenu, wykonanie ogrodu wspólnego oraz małej architektury. Ogrodzenie terenu. Montaż wiat parkingowych. Etap VI budowy 10% do 05.2025 r. Zgłoszenie zakończenia prac budowlanych i uzyskanie braku sprzeciwu wobec przystąpienia do użytkowania.
---	---

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena sprzedaży nie będzie podlegała waloryzacji, cena domu może ulec zmianie tylko w przypadku zmiany stawki VAT lub zmiany powierzchni użytkowej budynku, odpowiednio zgodnie z § 8 ust. 2 oraz § 13 wzoru Umowy Deweloperskiej: Zgodnie z postanowieniami § 8 wzoru Umowy Deweloperskiej: 2. Jeżeli wskutek zmian w obowiązujących przepisach stawka podatku VAT w odniesieniu do ceny w całości lub pozostałej do zapłaty jej części ulegnie: 1) zwiększeniu, to nabywca według swojego wyboru, albo zobowiązany będzie do zapłaty odpowiednio wyższej ceny, powiększonej o wartość podwyższonego podatku VAT, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia w całości od umowy. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy, nabywca powinien złożyć odpowiednie oświadczenie woli niezwłocznie po otrzymaniu od dewelopera pisma informującego o zmianach przepisów podatkowych i wynikającej z tego zmianie ceny, nie później jednak niż w terminie 30 dni od otrzymania od dewelopera pisma informującego o zmianach przepisów podatkowych i wynikającej z tego zmianie ceny, 2) zmniejszeniu, to deweloper zobowiązany będzie do odpowiedniego pomniejszenia ceny. 3) Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 2 pkt 1), jeżeli deweloper poinformuje go, iż mimo zmiany stawki VAT, cena nie ulegnie zmianie (tj. na skutek obniżenia ceny netto przez dewelopera, do czego deweloper upoważniony jest na mocy niniejszej umowy Zgodnie z postanowieniami § 13 wzoru Umowy Deweloperskiej: 1) ostateczny metraż powierzchni użytkowej budynku wynikać będzie z powykonawczej dokumentacji. Powierzchnia zostanie obliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 2) jeżeli z powołanej wyżej dokumentacji wynikać będzie, że: - łączna powierzchnia użytkowa budynku ulegnie zmniejszeniu bądź zwiększeniu o ponad 2%, to cena sprzedaży ulegnie zmianie w ten sposób, że będzie ona stanowiła iloczyn ostatecznej powierzchni budynku oraz ceny metra kwadratowego wskazanej powyżej, z zastrzeżeniem postanowień paragrafu 15, - łączna powierzchnia użytkowa budynku ulegnie zmniejszeniu bądź zwiększeniu o mniej niż 2 % lub o wartość równą 2%, to cena sprzedaży nie ulegnie zmianie,-- 3) korekta powierzchni działki wynikająca z ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział działki nie wpływa na zmianę ceny.
--	--

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. 49 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) 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 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreśli

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

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w formie pisemnego oświadczenia, przesłanego deweloperowi listem poleconym na podstawie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, jeżeli:

- 1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy,
- 2) 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) deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
- 4) 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) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
- 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej,
- 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 wyżej powołanej 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 wyżej powołanej ustawy,
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 wyżej powołanej ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 wyżej powołanej ustawy,
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 wyżej powołanej ustawy,
- 12) syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,
- 13) w przypadku zmiany ceny przedmiotu umowy spowodowanej różnicą powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni wskazanej w niniejszej umowie o więcej niż 2%,

W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w 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. W przypadku, o którym mowa w pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 powołanej wyżej ustawy. W przypadku, o którym mowa w pkt 8, 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 powołanej wyżej ustawy. W przypadku, o którym mowa w 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. W przypadkach, o których mowa w pkt. 10-12 nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie do dnia 30 grudnia 2024 roku. W przypadku określonym w punkcie 13) nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w terminie do 30 dni od dnia otrzymania od dewelopera zawiadomienia o wynikach obmiaru powykonawczego. W przypadku określonym w punkcie 14) nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w terminie do 30 dni od przedłożenia deweloperowi ostatniej (trzeciej) odmowy udzielenia kredytu

2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku:

- 1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- 2) niestawienia się nabywcy do odbioru Budynku lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności Działki wraz z Budynkiem, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
3. Oświadczenie nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeśli zostało sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności działki wraz z budynkiem, z uwagi na złożenie wniosku o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. W tym miejscu strony zapewniają, że oświadczenie o zgodzie na wykreślenie roszczenia zostanie złożone do depozytu notarialnego w tutejszej kancelarii notarialnej – na warunkach określonych szczegółowo w protokole przyjęcia dokumentu do depozytu.
4. Jeżeli od umowy odstępuje nabywca z przyczyn, o których mowa w paragrafie 15 ust. 1 – deweloper zobowiązany jest w terminie do 30 dni, licząc od daty przekazania deweloperowi podpisanej przez nabywcę kopii faktury korygującej, zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez nabywcę kwot. Deweloper wystawi fakturę korygującą w terminie do 7 dni, licząc od daty przedstawienia mu pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy i niezwłocznie przekaże ją nabywcy.
5. Jeżeli od umowy odstępuje deweloper z przyczyn, o których mowa w paragrafie 15 ust. 3 – deweloper zobowiązany jest w terminie do 30 dni od daty przekazania deweloperowi podpisanej przez nabywcę kopii faktury korygującej, zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez nabywcę wpłat. Deweloper wystawi fakturę korygującą w terminie do 7 dni, licząc od daty odstąpienia i niezwłocznie przekaże ją nabywcy.
6. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, a zasady wypłaty określa umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, która zostanie załączona do umowy deweloperskiej.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	89,04 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	 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 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.11.2025r.	
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	2
	Technologia wykonania	Tradycyjna
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 5
	Liczba lokali w budynku	0
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2
	Dostępne media w budynku	PRĄD, WODA, KANALIZACJA
	Dostęp do drogi publicznej	JEST
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	NIE DOTYCZY	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikiem nr 6 Planowana powierzchnia działki, która będzie przedmiotem sprzedaży wraz z budynkiem:m ² .
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 użytkowego 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

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 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;
- 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;
 - 1) 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;
 - 2) 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;
- 3) 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;
- 1) projektem budowlanym;
 - 1) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 2) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 3) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 4) 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 zobowiązaniu 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 zobowiązaniu 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 zobowiązaniu 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 zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [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 w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

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, hałaśliwe świetlne.

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

1. dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
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. 49 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) 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 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Odpowiedź gminy w sprawie o udostępnienie informacji publicznej dot. Przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu realizowanej inwestycji pod nawą Nowy Mników wraz z załącznikami
2. Pismo od Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie Wydział Architektury
3. Pismo od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie
4. Plan zagospodarowania terenu osiedla
5. Standard prac wykończeniowych
6. Karta domu: rzut kondygnacji wraz z powierzchnią użytkową
7. 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.