

Data sporządzenia prospektu:
31 styczeń 2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	GRUPA HARPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA NR KRS 0000334916	
Adres	Świniarsko 716, 33-395 Chelmiec	
Numer NIP i REGON	NIP 734-33-92-463	REGON 120993399
Numer telefonu	733 511 777	
Adres poczty elektronicznej	kontakt@osiedlezielonygaj.eu	
Numer faksu	733 511 777	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlezielonygaj.eu	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
Deweloper – Grupa Harper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa jest spółką celową której celem jest zrealizowanie przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych na tzw. „Osiedlu Zielony Gaj” w Świniarsku.	

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Świniarsko 703, 33-395 Chelmiec Dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej w stanie deweloperskim
Data rozpoczęcia	24.04.2014
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	02.11.2017

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Świniarsko 716, 33-395 Chełmiec Dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej w stanie deweloperskim
Data rozpoczęcia	16.03.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	08.12.2020
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Świniarsko 793, 33-395 Chełmiec Budynek mieszkalny wielorodzinny w stanie deweloperskim
Data rozpoczęcia	03.11.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.04.2024

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie prowadzono i nie prowadzi się postępowania egzekucyjnego na kwotę większą niż 100.000, - zł.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Świniarsko, Działki ewidencyjne nr 1391/1 obr. Świniarsko, gm. Chełmiec.
Numer księgi wieczystej	Księga wieczysta nr NS1S/00155182/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu.
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy

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

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

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy (nieruchomość posiada księgę wieczystą)	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Polskie Składy Budowlane Sufigs - Podrzecze, Polskie Składy Budowlane - Mrówka, Podrzecze, Sortownia In Post - Niskowa, Gospodarstwa rolne hodowla drobiu -Podrzecze, Świniarsko, Chelmiec, ROYAL Bramy i Okna - Podrzecze, Solsum Sp.z o.o. - Podrzecze, Fanatic Gym - Podrzecze, Natural Style - Podrzecze, Hurtownia owoców i warzyw	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	UCHWAŁA NR XV/294/2020 Rady Gminy Chelmiec
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR XXIV/563/2021 Rady Gminy Chelmiec z dnia 23 marca 2021r
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MW, ZU
	Maksymalna intensywność zabudowy	MN: Max-0,7 ZU: -
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	MN: Max-0,7 Min-0,01 ZU: -
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Maksymalna wysokość zabudowy	MN: 15m ZU: -
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MN: 30% ZU: 80%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MN:1/1lokal ZU: -
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	MN, ZU Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb. Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń, zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w odpowiednich przepisach odrębnych. W zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje zgodnie z przepisami szczególnymi przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów objętych planem i oznaczonych symbolem MW. Tereny objęte planem położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP437”Dolina Rzeki Dunajec” (Nowy Sącz). Obowiązuje ochrona GZWP437 zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do gruntu.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	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) 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.

	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	MW-tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ZU-tereny zieleni urządzonej, Z (Z2, Z3, Z5) -tereny zieleni urządzonej, E1- istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia MN- (MN/p) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i rzemiosła, RU- (RU/p) tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, ogrodnictwym i handlowym, M- (M1.5, 3.3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej R- (R/p)- tereny rolne KW- tereny drogi wewnętrznej KD- główne drogi dojazdowe KDD- tereny drogi publicznej klasy D WS/ZZ1- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak danych
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak danych
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak danych
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak danych
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak danych
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	

inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy

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

	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy

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.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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 234/2022 z dnia 3 marca 2022 r. wydana przez Starostę Nowosądeckiego (znak: BUD.6740.47.2022) uchylona Decyzją z dnia 20 lutego 2023 r. (znak BUD.6740.141.2023 r. Decyzja nr 440/2023 z dnia 03 października 2023 r. wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Nowym Sączu dla Powiatu Nowosądeckiego (znak OAE-530-88/22) - decyzja prawomocna od dnia 20 października 2023 r.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Prace budowlane rozpoczęły się 3 listopada 2022 roku, a planowany termin ich zakończenia szacowany jest na 31 maja 2025 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Z planowanego całego przedsięwzięcia deweloperskiego wydzielono zadanie inwestycyjne obejmujące budowę 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i komunalną
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Rozmieszczenie budynku na nieruchomości wg załącznika nr 1
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wg polskiej normy PN-ISO 9836:1997, tzn. ● Pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, ● Pomiaru dokonuje się w lokalu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami i okładzinami, ● Wnęć w ścianach o powierzchni powyżej 0,1m² nie dolicza się do powierzchni	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	25% w oparciu o środki własne 30% środki z kredytu 45% z otwartych kont powierniczych
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy Ziem Górskich KARPATIA z siedzibą w Bukowinie Tatrzańskiej
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 %

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

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bankowy otwarty rachunek powierniczy nr 00 0000 0000 0000 0000 0000 0000 w Banku Spółdzielczym Ziem Górskich KARPATIA z siedzibą w Bukowinie Tatrzańskiej. 1. Ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej nieruchomości, 2. Rachunek powierniczy otwarty ● Bank otwiera na rzecz Powiernika Otwarte Mieszkaniowe Rachunki Powiernicze, zwane dalej „OMRP”, w walucie PLN o numerach określonych w „Wykazie OMRP otwartych na rzecz Powiernika” ● Warunkiem otwarcia OMRP jest posiadanie przez Powiernika w Banku bieżącego rachunku rozliczeniowego z dostępem do systemu bankowości elektronicznej. Postanowienia dotyczące zasad korzystania i silnego uwierzytelniania Powiernika w systemie bankowości elektronicznej określa Regulamin otwierania i prowadzenia rachunków bankowych dla klientów instytucjonalnych. Powiernik zobowiązuje się do posiadania bieżącego rachunku rozliczeniowego w Banku przez cały okres obowiązywania Umowy. ● Bank zobowiązuje się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego na wskazany numer OMRP, z zastrzeżeniem § 2 ust. 4 oraz do realizacji dyspozycji Powiernika wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych Powierzających na rachunek pomocniczy prowadzony w Banku, z zastrzeżeniem § 7 i 8, lub do zwrotu środków pieniężnych Powierzającym w przypadkach określonych w niniejszej Umowie. ● Powiernik zobowiązuje się do przekazania Informacji o Powierzającym oraz kopii podpisanej umowy deweloperskiej na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego, zawartej z Powierzającym, w której wskazany będzie m.in. jeden z numerów OMRP określony w „Wykazie OMRP otwartych na rzecz Powiernika” ● Powiernik zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Banku o wszelkich zmianach umowy deweloperskiej poprzez przekazanie do Banku kopii podpisanego przez obie strony aneksu, jeżeli zmiana wymaga takiej formy lub pisma, jeżeli zmiana dotyczy innych elementów umowy deweloperskiej, jednak nie później niż w terminie 5 dni po zaistnieniu takiego zdarzenia. ● Powiernik w treści umowy deweloperskiej przyporządkowuje każdemu Powierzającemu indywidualny numer OMRP określony w „Wykazie OMRP otwartych na rzecz Powiernika”. Jeden numer OMRP może być wykorzystany wyłącznie do jednej umowy deweloperskiej zawartej z Powierzającym. Powiernik ponosi odpowiedzialność za prawidłowe wskazanie odrębnie dla każdego Powierzającego indywidualnego numeru OMRP w umowie deweloperskiej ● Środki pieniężne zgromadzone na OMRP są nieoprocentowane. ● Powiernik zobowiązany jest zawiadomić Bank o zakończeniu danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego poprzez złożenie Dyspozycji wypłaty środków z OMRP, wraz z Oświadczeniami dewelopera. Oba w/w dokumenty Powiernik podpisuje zgodnie ze wzorami podpisów złożonymi przez Powiernika na Karcie Wzorów Podpisów. Jednocześnie wraz ze złożeniem Dyspozycji wypłaty środków z OMRP Powiernik zobowiązany jest dostarczyć komplet dokumentów. ● Powiernik zobowiązuje się, że zakończenie każdego kolejnego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zostanie wyraźnie stwierdzone odrębnym wpisem kierownika budowy w dzienniku budowy.
--	---

- Bank w terminie do 15 dni roboczych od dnia otrzymania od Powiernika kompletu dokumentów, o których mowa w ust. 1 dokonuje kontroli zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. W uzasadnionych przypadkach Bank zastrzega sobie prawo wydłużenia terminu wskazanego w zdaniu poprzedzającym, jednak nie dłużej niż o kolejne 15 dni roboczych, z wyłączeniem sytuacji, gdy opóźnienie wynika z działania lub zaniechania Powiernika.
- Kontrola dokonywana jest przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy.
- Dokonując kontroli zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank ma prawo, posługując się osobą, o której mowa w § 6 ust. 5 sprawdzenia dokumentacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz wejścia na teren budowy przedsięwzięcia deweloperskiego.
- W przypadku, gdy kontrola zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie wskazanym w § 8 ust. 2 pkt 2, poinformuje Powiernika w formie pisemnej o odmowie wykonania dyspozycji wypłaty środków wraz ze wskazaniem przyczyny oraz o pobraniu z rachunku bieżącego Powiernika dodatkowej opłaty za sporządzenie raportu z kontroli zawierającego negatywną ocenę w wysokości, o której mowa w § 14 ust. 3.
- Powiernik i Powierzający nie posiadają uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na OMRP, w tym w szczególności – składania dyspozycji wypłaty tych środków, za wyjątkiem sytuacji wskazanych wyraźnie w Umowie.
- Wypłaty z OMRP, będą dokonywane zgodnie z Harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, o ile spełnione zostaną warunki określone w § 8 i 9.
- informacja o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z dyspozycją wypłaty środków pieniężnych złożona będzie w Banku przez Powiernika w treści Dyspozycji wypłaty środków z OMRP
- Bank w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania raportu z kontroli:
 - stwierdza zakończenie danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i dokonuje wypłaty środków z OMRP zgodnie z Dyspozycją wypłaty środków z OMRP, prowadzony w Banku, w przypadku gdy raport zawiera opinię pozytywną,
 - odmawia wykonania Dyspozycji wypłaty środków z OMRP, o której mowa w § 9 ust. 1, w przypadku gdy raport zawiera opinię negatywną.
- W przypadku, gdy w momencie złożenia Dyspozycji wypłaty środków z OMRP, o której mowa w § 9 ust. 1, nie będzie wystarczających środków na pokrycie całej transzy, Bank wypłaca część transzy, a następnie raz w tygodniu sprawdza salda OMRP i jeśli stan środków ulegnie zmianie, to wypłaca Powiernikowi brakującą kwotę. Monitoring OMRP będzie przeprowadzony przez Bank w każdym tygodniu ze stanem środków na ostatni dzień roboczy poprzedniego tygodnia. Zadanie to realizowane jest do czasu całkowitej wypłaty środków transzy po zakończeniu danego etapu.
- Wypłatą zostaną objęte środki wpłacone na OMRP przez Powierzających, w odniesieniu do których Powiernik przedstawił kopię umowy deweloperskiej wraz z Informacją o Powierzającym, o której mowa w § 2 ust 4.

	● Kwota środków pieniężnych wypłacana Powiernikowi na podstawie dyspozycji, o której mowa w § 9 ust. 1, będzie stanowić w odniesieniu do każdego z Powierzających procent ceny nabycia przez Powierzającego prawa określonego w umowie deweloperskiej i zawartej w Harmonogramie, o którym mowa w § 7, odpowiadający procentowi kosztów realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. ● Powiernik zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z OMPR wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. ● Powiernik zobowiązuje się do terminowego wywiązywania się ze swoich zobowiązań finansowych związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy Ziem Górskich KARPATIA ul. Kościuszki 56, 34-530 Bukowina Tatrzańska, KRS: 0000172913
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I – Stan zerowy 25,00% – 31.12.2022 ● Roboty ziemne-wykonanie ławy fundamentowej ● Wykonanie ścian fundamentowych ● Zasyпки między ścianami fundamentowymi ● Chudy beton pod posadzkę Etap II – Stan surowy otwarty 15,00% – 31.01.2023 ● Ściany kondygnacji parteru ● Strop and kondygnacją parteru Etap III – cd st. surowego 10,00% – 28.02.2023 ● Ściany kondygnacji +1 ● Strop nad kondygnacją +1 Etap IV- cd st. surowego 10% – 31.03.2023 ● Ściany kondygnacji +2 ● Ściany attyki, elementy żelbetowe ● Wieńce, podciąg Etap V –cd stanu surowego (10%) – 30.05.2023 ● Konstrukcja dachu ● Pokrycie dachu oraz odwodnienie ● Akcesoria uzupełniające dach Etap VI– stan surowy zamknięty (10%) – 30.07.2023 ● Montaż stolarki okiennie-drzwiowej ● Instalacje wewnętrzne: elektryczne, wod-kan, gaz (etap podtynkowy) ● Tynki Etap VII– stan deweloperski (10%) – 31.06.2025 ● wylewki ● sucha zabudowa ● elewacje ● Zagospodarowanie terenu ● Biały montaż Etap VIII– Odbiory w PINB (10%) – 31.08.2025
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie dotyczy z zastrzeżeniem: 1. zmiany ceny w przypadku zmiany stawki VAT, 2. że w przypadku, jeżeli powierzchnia lokalu mieszkalnego okaże się po dokonaniu obmiaru powykonawczego większa bądź mniejsza w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w umowie deweloperskiej, ostateczna cena lokalu zostanie proporcjonalnie podwyższona bądź obniżona o wielkość nadwyżki bądź niedomiaru budynku, z zastrzeżeniem postanowień paragrafu XIII umowy deweloperskiej dotyczących 2. warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej.

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) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36.

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 tej ustawy.

3) jeżeli 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) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,

5) jeżeli prospekt informacyjny na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu stanowiących załącznik do ustawy, -----

6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności budynku w terminie określonym w umowie 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 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, 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,

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15,

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. –Prawo upadłościowe.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu od 1) do 5) Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku o którym mowa w ust. 1 pkt 6) niniejszego paragrafu przed skorzystaniem z prawa odstąpienia Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności przedmiotu tej umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej 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 albo, 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 albo, 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. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, jeżeli zmiana powierzchni użytkowej budynku w stosunku do planowanej jego powierzchni użytkowej wykazanej w § 4 wynika z wprowadzenia zmian aranżacyjnych budynku zgodnie z wnioskiem Nabywcy o dokonanie zmian o których mowa w § 8 ust. 3 niniejszej Umowy.

8. Stosownie do art. 43 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym **Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:**

1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w tej umowie pomimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie świadczenia jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2) w przypadku nie stawienia się Nabywcy do odbioru mieszkania lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność na Nabywcę pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej.

INNE INFORMACJE⁴⁴⁾**I. Informacja:**

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec..... [nazwa banku lub kasy prowadzących 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 lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku lub kasy prowadzących 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 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Od 8 939,27 zł/m ² brutto	
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		
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	Wg załącznika nr 1
	Liczba lokali w budynku	29 lokali Mieszkania na parterze posiadają własny ogródek i taras z galanterii betonowej. Mieszkania na wyższych kondygnacjach posiadają balkony.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	31 (w tym 3 dla niepełnosprawnych) - na parkingu przynależącym do budynku.
	Dostępne media w budynku	-instalacja elektryczna -instalacja teletechniczna -instalacja c.o, gazowa -instalacja wod – kan -możliwość instalacji fotowoltaiki
	Dostęp do drogi publicznej	Zjazd z drogi publicznej na posesję
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych		

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
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	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
 2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-