

PROSPEKT INFORMACYJNY

**DLA III ZADANIA INWESTYCYJNEGO
POLEGAJĄCEGO NA BUDOWIE BUDYNKU NR 2**

w ramach

Przedsięwzięcia deweloperskiego

pod nazwą „Stary Browar” polegającej na budowie czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z parkingami podziemnymi, drogami wewnętrznymi oraz z miejscami postojowymi, jak też zagospodarowaniem terenu.

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie ustawy dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Zakład Usługowo-Handlowy „ZMIROB” Rolnik Ząbek Spółka Jawna KRS: 0000085059 dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEIDG)	
Adres	43-100 Tychy, ul. Glinczańska 7 adres lokalu przedsiębiorstwa	
Nr NIP i REGON	(NIP) 632-01-00-752	(REGON) 271543101
Nr telefonu	32 327 40 89	
Adres poczty elektronicznej	biuro@zmirob.pl	
Nr faksu	32 327 40 89	
Adres strony internetowej dewelopera	www.zmirob.pl	

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Budowa domu wielorodzinnego przy ul. Przemysłowej 21 w Tychach
Data rozpoczęcia	06-10-2016 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18-06-2018 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Budowa domu wielorodzinnego przy ul. Przemysłowej 19 w Tychach
Data rozpoczęcia	16-06-2016 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19-04-2019 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Budowa Zespołu Domów Jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z garażami przy ul. Dołowej w Tychach na działce 6186/90
Data rozpoczęcia	05-03-2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18-03-2022 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Na dzień wydania prospektu informacyjnego nie prowadzono i nie prowadzi się przeciw Spółce postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100.000,00 złotych.

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	41-219 Sosnowiec, ul. ks. Jerzego Popiełuszki, działki nr 1108/4, 1108/5 obręb Zagórze	
Nr księgi wieczystej	KA1S/00020916/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Nie dotyczy	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	1) Brak uchwalonego planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe Uchwała Nr 369/XXXI/2016 z dnia 19 maja 2016 r. Rady Miejskiej w Sosnowcu w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca Uchwała Nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca UCHWAŁA NR 923/LVI/2022 RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca, przyjętego Uchwałą nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 kwietnia 2018 r.

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

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

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

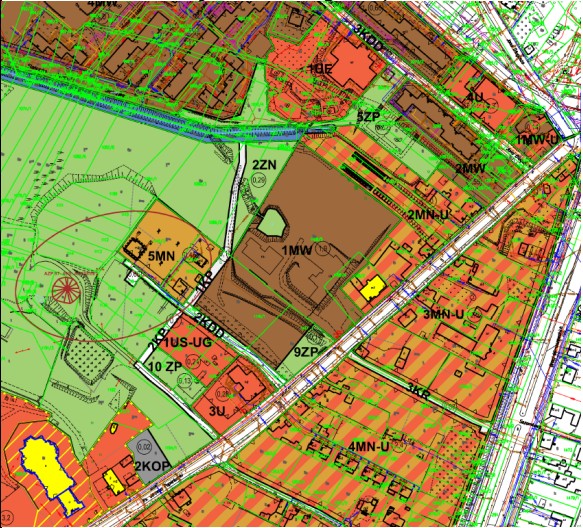
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	UCHWAŁA NR 69/V/2024 RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru Zagórze w rejonie DK 94 oraz ulic Sokolskiej i ks. Jerzego Popiełuszki – Plan Miejscowy wszedł w życie po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę nr 443/21, znak WAB.6740.1.332.2021.TE z dnia 06.07.2021r. wydanej przez Prezydenta Miasta Sosnowca oraz decyzji nr 132/24/X z dnia 02.09.2024 znak WAB.6740.1.205.2024.PW o zmianie pozwolenia na budowę, wydanej przez Prezydenta Miasta Sosnowca UCHWAŁA NR 69/V/2024 RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU z dnia 29 sierpnia 2024 r. została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego dnia 13.09.2024, i weszła w życie 21 dni później, tj. 04.10.2024 Ponieważ ustalenia uchwały nie dotyczą projektu budowlanego budynków, zatwierdzonego wcześniej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr 105/19/W z dnia 10.06.2019 r. znak WPP.6730.1.318.2018.AM/RL, wydanej przez prezydenta Miasta Sosnowiec nie zamieszcza się ustaleń tej uchwały w zakresie przedmiotowych budynków. Natomiast w zakresie ustaleń 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 wskazuje się ustalenia tejże uchwały.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy

	Inne ⁴	Zgodnie z pismem PKP Polskie Linie Kolejowe SA Centrum Realizacji Inwestycji Region Śląski z dnia 24.07.2023 r. w rejonie 1 kilometra od działek nr 1108/4 oraz 1108/5 w obrębie Zagórze w Sosnowcu nie realizuje żadnych zadań inwestycyjnych oraz nie pozyskuje decyzji lokalizacyjnych; Zgodnie z pismem Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej z dnia 7 lipca 2023 r. na obszarze 1 kilometra od działek nr 1108/4 oraz 1108/5 w obrębie Zagórze w Sosnowcu nie prowadzi i nie planuje inwestycji opartych na decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego na podstawie ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego Pismem z dnia 12.09.2023 r. Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Sosnowcu poinformował, że w/w Wydział prowadzi postępowanie administracyjne ws. Wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 3 budynków wielorodzinnych na działkach 1116/1 oraz 1117/1 obręb Zagórze położonych przy ul. ks. Jerzego Popiełuszki. Pismem z dnia 07.08.2023 r. Sosnowieckie Inwestycje Sp. z o.o. poinformowały, że w promieniu 1 km od działek nr 1108/4 oraz 1108/5 przy ul. Popiełuszki w Sosnowcu planowane są do realizacji inwestycje pn. „Rozbudowa i przebudowa DK94 w Sosnowcu – etap II” oraz zagospodarowanie terenu przy ul. Długosza zadanie inwestycyjne pn. „Zielony skwerek dla wszystkich ul. Długosza (BO23/VII/1)” a ponadto złożono wniosek w X edycji Budżetu Obywatelskiego pn. „Rewitalizacja Gródka Rycerskiego – najstarsza część Sosnowca” na terenie dz. Nr 1194/1, 1193/2, 1114, 1192, 1330, 1188, 1187, 1113 obr. Zagórze ul. Popiełuszki. Pismem z dnia 08.08.2023 r. Sosnowieckie Wodociągi SA przekazały listę planowanych i realizowanych inwestycji w promieniu 1 km od granicy działek nr 1108/4 i 1108/5 przy ul. Popiełuszki w Sosnowcu: - budowa systemu przekierowania ścieków siecią kanalizacji ogólnospławnej z Oczyszczalni Zagórze do Kolektora Północnego w Sosnowcu; - przebudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przy ul. Pięknej nr 4-10; - budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Konopnickiej w rejonie budynków nr 85-81; - przebudowa i budowa sieci wodociągowej w ul. Wolności/Lenartowicza oraz budowa kontenerowej stacji hydroforowej w rejonie budynków nr 90-104; - przebudowa sieci kan. w ul. Bohaterów Monte Cassino (w rejonie budynków 24B-50); - rozbudowa sieci wodociągowej w rejonie ul. Zuzanny, realizowana przez prywatnego inwestora;
Ustalenia obowiązującego	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) 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.

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁵	Przeznaczenie terenu	W zakresie ustaleń 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 wskazuje się ustalenia UCHWAŁY NR 69/V/2024 RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru Zagórze w rejonie DK 94 oraz ulic Sokolskiej i ks. Jerzego Popiełuszki.  Występują tereny zielone, tereny mieszkaniowe, tereny usługowe oraz droga publiczna ulica Popiełuszki
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	0,01-2,2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60 %
	Maksymalna wysokość zabudowy	18,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,25 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Funkcja zabudowy: mieszkalna Zgodnie z decyzją z dnia 10.06.2019 r. nr 105/19/W o warunkach zabudowy wydana przez prezydenta Miasta Sosnowiec WPP.6730.1.318.2018.AM/RL T-78073/1 zostały określone: - warunki i wymagania ochrony kształtowania ładu przestrzennego; - ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; - warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji; - warunki w zakresie ochrony interesu osób trzecich - warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych; - warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	

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

	gabaryty	Zgodnie z decyzją z dnia 10.06.2019 r. nr 105/19/W o warunkach zabudowy wydana przez prezydenta Miasta Sosnowiec WPP.6730.1.318.2018.AM/RL T-78073/1 zostały określone: Szerokość elewacji frontowej: planowanych budynków z pierwszej linii zabudowy od strony ul. Popiełuszki 35,0 m +/- 20,0%;
	forma architektoniczna	Zgodnie z decyzją z dnia 10.06.2019 r. nr 105/19/W o warunkach zabudowy wydana przez prezydenta Miasta Sosnowiec WPP.6730.1.318.2018.AM/RL T-78073/1 zostały określone: <u>Szerokość elewacji frontowej:</u> planowanych budynków z pierwszej linii zabudowy od strony ul. Popiełuszki 35,0 m +/- 20,0%; <u>Geometria dachu:</u> dach płaski o spadku połączenia dachowej umożliwiającej technologiczne odprowadzanie wód opadowych; <u>Wysokość budynków:</u> od 4 do 6 kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż 19,0 m; <u>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:</u> będzie wynikać z ilości przyjętych kondygnacji;
	usytuowanie linii zabudowy	Zgodnie z decyzją z dnia 10.06.2019 r. nr 105/19/W o warunkach zabudowy wydana przez prezydenta Miasta Sosnowiec WPP.6730.1.318.2018.AM/RL T-78073/1: Linia zabudowy w odległości min. 12,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Popiełuszki, na przedłużeniu południowo – wschodniej elewacji budynku nr 30 przy ul. Popiełuszki. Tak ustalona linia zabudowy nie oznacza, że planowana zabudowa powinna do niej przylegać.
	intensywność wykorzystania terenu	Zgodnie z decyzją z dnia 10.06.2019 r. nr 105/19/W o warunkach zabudowy wydana przez prezydenta Miasta Sosnowiec WPP.6730.1.318.2018.AM/RL T-78073/1 zostały określone: • Powierzchnia zabudowy: maksymalnie 23,0% terenu obejmującego działki nr 1108/4 i 1108/5 ob. 0003; • Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30,0% powierzchni terenu obejmującego działki nr 1108/4 i 1108/5 ob. 0003;

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z decyzją z dnia 10.06.2019 r. nr 105/19/W o warunkach zabudowy wydana przez prezydenta Miasta Sosnowiec WPP.6730.1.318.2018.AM/RL T-78073/1: 1. zgodnie z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach znak WPN. 612.14.2019.CP z dnia 28 stycznia 2019 r. (data wpływu 31.01.2019 r.) postanowiono odmówić uzgodnienia warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia w zakresie ochrony przyrody, ponieważ planowane zamierzenie będzie zlokalizowane poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. t.j. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.). 2. zgodnie z pismem znak WGK.644.1.2019.JN z dnia 10.01.2019 r. Wydział Gospodarki Komunalnej i Środowiska informuje, że: - na obszarze objętym przedmiotową inwestycją zlokalizowany jest teren źródłiskowy Potok Zagórski - w przedmiotowym terenie zlokalizowane są naturalne zbiorniki wodne; - należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie tych zbiorników i utrzymanie w przynajmniej dotychczasowej kondycji, ponieważ stanowią one ważny element w podniesieniu walorów przyrodniczego przedmiotowego obszaru; - należy chronić istniejące źródła, drobne ciekły i zapobiegać dalszemu wysychaniu i zasypywaniu oczek wodnych - szczególną uwagę należy poświęcić zachowaniu siedlisk, będących schronieniem dla gatunków rzadkich i znajdujących się pod ochroną prawną; - ze względu na obecność na przedmiotowym terenie roślin i zwierząt gatunków objętych ścisłą i częściową, prace powinny być wykonane w sposób jak najmniej inwazyjny, a przed przystąpieniem do nich, jeżeli istnieje prawdopodobieństwo zniszczenia siedlisk roślin i zwierząt, należy uzyskać zgodę na odstępstwa od zakazów w stosunku do dziko występujących roślin, grzybów i zwierząt gatunków objętych ochroną (art. 51, 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 142 ze zm.). Zezwolenia wydaje Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach (art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody) lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 56 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody); - przed przystąpieniem do prac na przedmiotowym terenie należy dokonać oględzin (ornitolog przyrodnik) w celu ustalenia występowania gatunków chronionych roślin, zwierząt, grzybów oraz gniazd ptasich; - zagospodarowanie przedmiotowego terenu powinno uwzględniać przepisy ustawy Prawo wodne oraz ustawy o Ochronie przyrody; - realizacja inwestycji nie może powodować zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, w myśl art. 234 ww. ustawy Prawo wodne; - niezbędna jest ochrona terenu źródłiskowego Potoku Zagórskiego oraz zlokalizowanych w tym rejonie oczek wodnych; - należy wystąpić również o opinię do Wód Polskich, które wykonują prawa właścicielskie w stosunku do śródlądowych wód płynących publicznych stanowiących własność Skarbu Państwa; - w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji, tj. na dz. Nr 1088 ob. 0003 zlokalizowany jest wylot kolektora fi 600 Górnośląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów SA w Katowicach, służący do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu Oddziału sieci Magistralnej „Zagórze oraz wód pochodzących z opróżniania zbiorników wody pitnej w Sosnowcu Zagórze; - decyzją Prezydenta Miasta Sosnowca z dnia 14.01.2009 r. znak WSR.EŁ.6210/16/08 udzielona Górnośląskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów SA w Katowicach pozwolenia wodnoprawnego w powyższym zakresie. Pozwolenie wodnoprawne zostało wydane na czas oznaczony do dnia 14.01.2019 r. 3. zgodnie z pismem znak WGK.644.1.2019.TP z dnia 18 stycznia 2019 r. Wydział Gospodarki Komunalnej i Środowiska (obecnie wydział Gospodarki Komunalnej) informuje, że: - zgodnie z opracowanym przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy O/Górnośląski w Sosnowcu „Rejestrem terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi na terenie Sosnowca (etap I – złożenia do mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowym) ” i na terenie działek nr 1108/4 i 1108/5 ob. 003 przy ul. Ks. Popiełuszki w Sosnowcu, na której planowana jest inwestycja nie występują warunki sprzyjające rozwojowi ruchów masowych (teren nie jest potencjalnie zagrożony ruchami masowymi, jak również predysponowany do wystąpienia ruchów masowych); - dla przedmiotowego terenu, w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, nie prowadzono spraw zastrzeżonych do kompetencji starosty w art. 161 ust. 2 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 196 ze zm.); - zgodnie z dostępnymi materiałami teren położony jest w zlewni Potoku Zagórskiego. Dla przedmiotowego terenu należy dokonać oceny warunków gruntowych na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r., w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, a następnie uwzględniając kategorię geotechniczną obiektu budowlanego, ustalić, czy zachodzi konieczność wykonania dodatkowo dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, opracowanej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo Geologiczne i Górnicze (t.j., Dz. U. z 2017 r., poz. 2126 ze zm.);
--	---	---

wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Zgodnie z pismem Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach znak K-AR.5151.1.2019.KWK RPW/387/2019 z dnia 22.01.2019 r. (data wpływu 25.01.2019 r.): - Na terenie działek nr 1108/4, 1108/5 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, a tym samym prowadzenie prac ziemnych na w/w obszarze wymaga zapewnienia badań archeologicznych zgodnie z art. 31 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2067). - Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prowadzenie badań archeologicznych wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. - należy przyjąć ilość kondygnacji zgodnie z pkt 2a niniejszej decyzji oraz wprowadzić wysoką zieleń wzdłuż zachodnich odcinków działki;
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego znak KAT.5121.21.2019 L. dz. 1355/01/2019/Km z dnia 15.01.2019 r. (data wpływu 18.01.2019 r.), wniosek dotyczy terenu położonego poza granicami terenu górniczego. Inwestycja usytuowana jest w granicach byłego terenu górniczego zlikwidowanej KWK „Porąbka Klimontów” w Sosnowcu. W związku z likwidacją zakładu górniczego, jego dokumentacja mierniczo – geologiczna przekazana została do Archiwum Dokumentacji Mierniczo Geologicznej przy Wyższym Urzędzie Górniczym w Katowicach, ul. Poniatowskiego 31. Prezes Wyższego Urzędu Górniczego udostępnia informację o warunkach geologiczno-górniczych, w odniesieniu do likwidowanych zakładów górniczych na podstawie art. 8 i 9 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081) oraz art. 166 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.); Nie zostały ustalone warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zgodnie z warunkami pisma WDR.I.7226.15.2019.WG z dnia 14.01.2019 r. Wydział Organizacji Zarządzania Drogami i Ruchem Drogowym (obecnie Wydział Administracji Drogowej) zobowiązuje wnioskodawcę do: - uzgodnienia lokalizacji zjazdu stosownie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (t. j., Dz. U. z 2018 r., poz. 2068) dla projektowanego zjazdu, - usytuowania obiektów budowlanych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Ks. Jerzego Popiełuszki (droga powiatowa) zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych z dnia 21.03.1985 r. (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2068), - zaprojektowania infrastruktury technicznej w pasie drogowym ulicy zgodnie z §140 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 124) - dostęp do drogi publicznej ul. Popiełuszki — bezpośredni, projektowany. Lokalizacja zjazdu wymaga zgody zarządcy drogi. - miejsca parkingowe: na terenie działek nr 1108/5 i 1108/4 ob. 0003 przy ul. Popiełuszki w Sosnowcu należy zapewnić min. 1,25 miejsca postojowego dla samochodów osobowych (wliczając w ten obowiązek miejsca w garażu) dla każdego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. W ramach obsługi komunikacyjnej osiedla należy dodatkowo zapewnić na terenie działek inwestycyjnych miejsca postojowe ogólnodostępne w ilości min. 1 miejsce postojowe na 5 lokali mieszkalnych.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Warunki w zakresie infrastruktury technicznej: - dostawa energii elektrycznej zgodnie z oświadczeniem Tauron Dystrybucja S. A. barcode: 1012652896 z dnia 09.10.2018 r.; - dostawa wody i odprowadzenie ścieków kanalizacji sanitarnej zgodnie z pismem Sosnowieckich Wodociągów S. A. znak TT/AD/1138718 z dnia 13.11.2018 r.; - dostawa ciepła zgodnie z pismem Tauron Ciepło SA sygnatura RH/MJ/AO/605/2018 z dnia 21.11.2018 r.; - odprowadzenie wód opadowych we własnym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do ziemi (stawu), w celu ich retencjonowania, a następnie odprowadzenia nadmiaru do rowu ciągnącego do kanału Zagórskiego, zgodnie z art. 389 pkt. 1 ustawy Prawo Wodne z dn. 20.07.2017 r. (dz. U z 2018 r. poz. 2268) wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego. Mając powyższe na względzie należy przedłożyć Wodom Polskim informację o sposobie retencjonowania zmagazynowanych wód opadowych i roztopowych w oparciu o zastosowane urządzenia regulacyjne i proces postępowania w przypadku osiągnięcia maksymalnego poziomu piętrzenia z przedstawieniem mapy zasadniczej z naniesionymi rzędnymi terenu m. in. dna stawu oraz zwierciadła wody Max PP (maksymalnego poziomu piętrzenia).
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimum 30,0% powierzchni terenu obejmującego działki nr 1108/4 i 1108/5 ob. 0003;
	Nadziemna intensywność zabudowy	23,0% terenu obejmującego działki nr 1108/4 i 1108/5 ob. 0003;

	Wysokość zabudowy	Od 4 do 6 kondygnacji naziemnych, nie wyżej jednak niż 19,0 m
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	brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie zostały dla tego terenu sporządzone mapy zagrożenia powodziowego ani mapy ryzyka powodziowego;
	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	Urząd Miejski w Sosnowcu pismem z dnia 31.07.2023 r. wskazał, że w obrębie 1 km od granicy działek w Wieloletniej Prognozie Finansowej miasta Sosnowiec na lata 2023-2040 we wskazanym obszarze planowane jest następujące przedsięwzięcie drogowe: „Rozbudowa i przebudowa DK 94 w Sosnowcu Etap II”;
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	PKP Polskie Linie Kolejowe SA w piśmie z dnia 24 lipca 2023 roku poinformowały o braku przedmiotowych decyzji w promieniu 1 km od planowanej inwestycji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	W piśmie z dnia 07.07.2023 r. Polska Agencja Żegludgi Powietrznej udzieliła informacji, iż w obrębie 1 km od granic działek nr 1108/4 i 1108/5 zlokalizowanych w Sosnowcu przy ul. Popiełuszki, nie prowadzi i nie planuje inwestycji opartych na zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego;
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		

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, cmentarz

Czy jest pozwolenie na budowę	tak		nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak		nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak		nie
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 443/21, pismo WAB.6740.1.332.2021.TE z dnia 06.07.2021r. wydana przez Prezydenta Miasta Sosnowca. Postanowienie Prezydenta Miasta Sosnowca z dnia 31.08.2023 r. o znaku WAB.033.331.2023.TE-MG w sprawie sprostowania decyzji nr 443/21, pismo WAB.6740.1.332.2021.TE z dnia 06.07.2021r. wydana przez Prezydenta Miasta Sosnowca. Decyzja nr 132/24/X z dnia 02.09.2024 r. o znaku WAB.6740.1.205.2024.PW T-20164 wydana przez Prezydenta Miasta Sosnowca w sprawie zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu, oraz zmiany ilości mieszkań z 40 na 49, oraz zmiany ilości garaży z 17 na 18.		
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Do dnia 15.10.2025		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie: 10.01.2024 Zakończenie: 15.10.2025		
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	brak		
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	4	
	rozmieszczenie na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	18,79 m	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Inwestycja realizowana jest ze środków własnych dewelopera oraz środków własnych inwestorów wpłacanych zgodnie z harmonogramem na rachunki powiernicze	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	brak	
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	Dzień rozpoczęcia sprzedaży tj. 23.07.2024 r. 0,45 %	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	w ramach OMRP prowadzone są Indywidualne Rachunki Powiernicze, na których ewidencjonowane są wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, w tym Indywidualny Rachunek Powierniczy, który przypisany jest wyłącznie do rozliczenia wpłat i wypłat dotyczących Lokalu.		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank SA z siedzibą w Warszawie		

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.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	HARMONOGRAM RZECZOWO-FINANSOWY BUDYNEK NR 2 SOSNOWIEC UL. POPIELUSZKI <table><tr><th colspan="2">Etap realizacji</th><th>Udział %</th><th>Terminy etapów Budynek 2</th></tr><tr><td>Etap 1</td><td>Dokumentacja projektowa wraz z pozwoleniem na budowę. Stan zero budynku. Fundamenty żelbetowe, ściany żelbetowe garażu podziemnego, słupy, belki strop żelbetowy nad garażem, Udziały w zagospodarowaniu, wykonanych drogach, sieciach kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci wodociągowej,</td><td>20%</td><td>Termin do 30.06.2024</td></tr><tr><td>Etap 2</td><td>Wykonanie ścian konstrukcyjnych parteru, pierwszego, drugiego, trzeciego piętra budynku wraz ze stropami, konstrukcja szybu windowego</td><td>24%</td><td>Termin do 31.12.2024</td></tr><tr><td>Etap 3</td><td>Izolacja termiczna i pokrycie dachu, ścianki działowe, Montaż stolarki okiennej, instalacja elektryczna w 50%, tynki wewnętrzne 50%, izolacje i posadzki w mieszkaniach, instalacja grzewcza, instalacja wod-kan.</td><td>23%</td><td>Termin do 31.05.2025</td></tr><tr><td>Etap 4</td><td>Elewacja budynku, Ślusarka aluminiowa i bramy garażowe 50%, balustrady balkonowe, , instalacja elektryczna w 50%, tynki wewnętrzne 50%, Przyłącze kanalizacji deszczowej i sanitarnej, sieci wodociągowej, Przyłącza kanalizacji sanitarnej, przyłącze wodociągowe</td><td>17%</td><td>Termin do 15.07.2025</td></tr><tr><td>Etap 5</td><td>Wykonanie posadzek wewnętrznych części wspólnej, stolarka drzwiowa zew, dźwig osobowy,. Prace malarskie i okładziny ścienne. Instalacja wentylacji mechanicznej garażu. Ślusarka Aluminiowa wew. 50%, , Pokrycie dachu garażu podziemnego, Zagospodarowanie terenu – mała architektura, podjazdy do garaży i dojścia do budynku, Dokumentacja powykonawcza budynku. Pozwolenie na użytkowanie</td><td>16%</td><td>Termin do 15.10.2025</td></tr><tr><td colspan="2">Razem Netto</td><td>100%</td><td></td></tr></table>	Etap realizacji		Udział %	Terminy etapów Budynek 2	Etap 1	Dokumentacja projektowa wraz z pozwoleniem na budowę. Stan zero budynku. Fundamenty żelbetowe, ściany żelbetowe garażu podziemnego, słupy, belki strop żelbetowy nad garażem, Udziały w zagospodarowaniu, wykonanych drogach, sieciach kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci wodociągowej,	20%	Termin do 30.06.2024	Etap 2	Wykonanie ścian konstrukcyjnych parteru, pierwszego, drugiego, trzeciego piętra budynku wraz ze stropami, konstrukcja szybu windowego	24%	Termin do 31.12.2024	Etap 3	Izolacja termiczna i pokrycie dachu, ścianki działowe, Montaż stolarki okiennej, instalacja elektryczna w 50%, tynki wewnętrzne 50%, izolacje i posadzki w mieszkaniach, instalacja grzewcza, instalacja wod-kan.	23%	Termin do 31.05.2025	Etap 4	Elewacja budynku, Ślusarka aluminiowa i bramy garażowe 50%, balustrady balkonowe, , instalacja elektryczna w 50%, tynki wewnętrzne 50%, Przyłącze kanalizacji deszczowej i sanitarnej, sieci wodociągowej, Przyłącza kanalizacji sanitarnej, przyłącze wodociągowe	17%	Termin do 15.07.2025	Etap 5	Wykonanie posadzek wewnętrznych części wspólnej, stolarka drzwiowa zew, dźwig osobowy,. Prace malarskie i okładziny ścienne. Instalacja wentylacji mechanicznej garażu. Ślusarka Aluminiowa wew. 50%, , Pokrycie dachu garażu podziemnego, Zagospodarowanie terenu – mała architektura, podjazdy do garaży i dojścia do budynku, Dokumentacja powykonawcza budynku. Pozwolenie na użytkowanie	16%	Termin do 15.10.2025	Razem Netto		100%	
Etap realizacji		Udział %	Terminy etapów Budynek 2																										
Etap 1	Dokumentacja projektowa wraz z pozwoleniem na budowę. Stan zero budynku. Fundamenty żelbetowe, ściany żelbetowe garażu podziemnego, słupy, belki strop żelbetowy nad garażem, Udziały w zagospodarowaniu, wykonanych drogach, sieciach kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci wodociągowej,	20%	Termin do 30.06.2024																										
Etap 2	Wykonanie ścian konstrukcyjnych parteru, pierwszego, drugiego, trzeciego piętra budynku wraz ze stropami, konstrukcja szybu windowego	24%	Termin do 31.12.2024																										
Etap 3	Izolacja termiczna i pokrycie dachu, ścianki działowe, Montaż stolarki okiennej, instalacja elektryczna w 50%, tynki wewnętrzne 50%, izolacje i posadzki w mieszkaniach, instalacja grzewcza, instalacja wod-kan.	23%	Termin do 31.05.2025																										
Etap 4	Elewacja budynku, Ślusarka aluminiowa i bramy garażowe 50%, balustrady balkonowe, , instalacja elektryczna w 50%, tynki wewnętrzne 50%, Przyłącze kanalizacji deszczowej i sanitarnej, sieci wodociągowej, Przyłącza kanalizacji sanitarnej, przyłącze wodociągowe	17%	Termin do 15.07.2025																										
Etap 5	Wykonanie posadzek wewnętrznych części wspólnej, stolarka drzwiowa zew, dźwig osobowy,. Prace malarskie i okładziny ścienne. Instalacja wentylacji mechanicznej garażu. Ślusarka Aluminiowa wew. 50%, , Pokrycie dachu garażu podziemnego, Zagospodarowanie terenu – mała architektura, podjazdy do garaży i dojścia do budynku, Dokumentacja powykonawcza budynku. Pozwolenie na użytkowanie	16%	Termin do 15.10.2025																										
Razem Netto		100%																											
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie wysokości stawek lub zasad naliczania podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena brutto ustalona w umowie ulegnie odpowiedniej zmianie o wartość podatku wynikającą z tej zmiany, a to w następującym trybie: 1) w terminie 30 dni od otrzymania pisemnej informacji od Dewelopera o zmianie ceny Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo wyrazić wolę zapłaty zmienionej ceny, 2) w przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, zwrot dokonanych przez Nabywcę przedpłat nastąpi zgodnie z zapisami umowy deweloperskiej; 3) w przypadku gdy Nabywca wyrazi wolę zapłaty zmienionej ceny, Strony zobowiązują się do podpisania niezwłocznie stosownego aneksu do umowy deweloperskiej, jednak nie później niż w terminie do 14 dni od otrzymania przez Dewelopera oświadczenia drugiej strony, zawierającego wyrażenie woli zapłaty zmienionej ceny, 4) jeżeli Nabywca nie złoży oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, ani też nie wyrazi woli zapłaty zmienionej ceny, w przewidzianym wyżej 30-dniowym terminie, przyjmuje się, że bez zawierania aneksu do niniejszej umowy, będzie zobowiązany do zapłaty zmienionej ceny.																												

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

- A. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie przesłanek ustawowych w skazanych w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (**dalej: Ustawa**) w następujących przypadkach:
1. jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy;
 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;
 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;
 6. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tych umów;
 7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;
 8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;
 9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
 10. w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy;
 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
- B. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
1. W przypadku podwyższenia ceny przez dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT;
 2. W terminie wskazanym w umowie deweloperskiej w wypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w umowie deweloperskiej z powodu nieuzyskania kredytu bankowego. Odstąpienie uważa się za skuteczne jedynie w przypadku doręczenia Deweloperowi, najpóźniej wraz z oświadczeniem o odstąpieniu od Umowy, dowodów otrzymania przez Nabywcę minimum dwóch negatywnych decyzji kredytowych różnych banków dotyczących finansowania przedmiotu umowy;
- C. W przypadkach, o których mowa w pkt. A ppkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia;
- D. W przypadkach, o których mowa w pkt. A ppkt. 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.
- E. W przypadku, o którym mowa w pkt. A ppkt. 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;
- F. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od

	umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia; G. W przypadku, o którym mowa w pkt A ppkt 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; H. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku: 1. niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot - w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2. niestawienia się Nabywców do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej - mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej. I. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia w przypadku wskazanym w pkt. A, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy; J. Deweloper niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej; K. Deweloper przekaze do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: UFG) w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt. 6 Ustawy; L. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. M. W przypadkach odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach wskazanych w pkt. H ppkt 1 lub 2, nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy. Zgoda powinna być wyrażona niezwłocznie i udzielona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
--	--

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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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 jednorodzinny 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 w mBank SA z siedzibą w Warszawie [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 mBank Śląski SA z siedzibą w Warszawie [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,
- mBank Śląski SA z siedzibą w Warszawie [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: mBank;

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

W biurze sprzedaży osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się z następującymi dokumentami:

- 1) aktualnym stanem Ksiąg Wieczystych,
- 2) kopią aktualnego odpisu z KRS,
- 3) kopią pozwolenia na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem architektoniczno – budowlanym inwestycji
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy,
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu,
- 8) umową otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z mBank Śląski SA z siedzibą w Warszawie