

25.02.2026 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ArtMar Development Sp. z o. o. KRS: 0001041659	
Adres	ul. Szkolna 74, 32-083 Balice	
Numer NIP REGON	5130286598	525581826
Numer telefonu	510620544, 721199199	
Adres poczty elektronicznej	infoartmar@onet.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	https://artmar-deweloper.pl/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Jankowica 31, 43-100 Tychy
Data rozpoczęcia	04.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	06.2021
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	

Adres	ul. Samochodowa 24-26 43-100 Tychy
Data rozpoczęcia	11.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	j. w.
Data rozpoczęcia	j. w.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	j. w.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	ul. Strzelecka, 43-100 Tychy, działka nr 4390/93
Numer księgi wieczystej	KA1T/00085391/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE DOTYCZY
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	BRAK

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.

wpływających na warunki życia ³⁾		
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak parametru
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie znajdują się w obszarze dla którego obowiązuje uchwała nr 0150/XXV/556/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy oraz, iż Rada Gminy Tychy nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji powołanej w treści art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy o gospodarce nieruchomościami
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy na obszarze inwestycji.
	Inne ⁴⁾	

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

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

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (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.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność 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 inwestycyjnym*	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, handlowo - usługowa
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	33 - 42%
	Maksymalna wysokość zabudowy	6 - 7 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie mniej niż 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2

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

<p>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</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Budowa dwóch budynków mieszkalnych</p> <p>jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej.</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>Zgodnie z decyzją WZ:</p> <p>Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu:</p> <p>Z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia szerokość elewacji frontowej budynków w obszarze</p> <p>analizowanym niezależnie od ich funkcji (39 zabudowanych działek), wynosi 18 m. Dopuszczalne jest</p> <p>wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy (§ 6 ust. 2 r.w.n.z.). Średnia</p> <p>wartość dla działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wynosi 16 m. Jest</p> <p>zróżnicowana z uwagi na formę zabudowy: bliźniacza, szeregowa, wolnostojąca, wahając się w zakresie</p> <p>między 9 m a 26 m. Natomiast wnioskowana szerokość dla jednego budynku wynosi 13 – 15,5 m,</p> <p>a łącznie dla 2 budynków 26 – 31 m. Na działkach oznaczonych nr 39 i 19 oraz 22 i 17 występuje</p> <p>zabudowa bliźniacza, która w kontekście urbanistycznym tworzy jedną bryłę. Łączna szerokość elewacji</p> <p>frontowych tych budynków wynosi odpowiednio: 35 m i 34 m. Z tego względu, w rozpatrywanej sprawie</p>

		przychyliłiśmy się do ustalenia przedmiotowego parametru zgodnie z wnioskiem.
	forma architektoniczna	Projekt przewiduje budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej. W każdym budynku przewiduje się 2 lokale mieszkalne.
	usytuowanie linii zabudowy	Zgodnie z decyzją WZ: na podstawie § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej „r.w.n.z”), linię nowej zabudowy ustalono, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (działka nr 3373/96). Linia ta spełnia warunek usytuowania obiektu budowlanego w minimalnej odległości zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej – ul. Strzelecka, wynikający z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych [9].
	intensywność wykorzystania terenu	Zgodnie z decyzją WZ: Średnia wartość przedmiotowego wskaźnika w całym obszarze analizy wynosi 25%. Dla działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi również – 25 %. Planowany wskaźnik przez inwestora wynoszący 33 – 42%, jest wyższy niż średnie. Co do zasady, wskaźnik wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla

		<p>obszaru analizowanego. Projektowana zabudowa</p> <p>nawiązuje do istniejącej funkcji oraz cech i formy zabudowy na badanym terenie. W związku z tym,</p> <p>zasadne było odstępienie od wyznaczenia przedmiotowego parametru na podstawie średniej dla całego</p> <p>obszaru analizowanego i ustalenie go w odniesieniu do działek zabudowanych o tożsamej funkcji</p> <p>co planowana inwestycja. Wskaźniki dla zabudowy jednorodzinnej kształtują się odpowiednio, np.: 33% –</p> <p>(poz. 37, 38), 35% - (29), 36% - poz. (36), 41%- (35), 42%- (34, 33). Planowany wskaźnik nawiązuje do</p> <p>ww. parametrów i nie przekracza maksymalnej wartości (44%) dla zabudowy o funkcji odpowiadającej</p> <p>wnioskowanej inwestycji. Na tej podstawie zastosowaliśmy odstępstwo przewidziane w § 5 ust. 2 r.w.n.z.</p> <p>i ustaliliśmy przedmiotowy parametr zgodnie z wnioskiem 33 – 42%.</p>
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów,</p> <p>z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju wynikające z wymagań ustawy Prawo ochrony środowiska</p> <p>[1], w zakresie: ochrony powietrza, ochrony wód, ochrony przed hałasem, ochrony powierzchni ziemi</p> <p>poprzez racjonalne gospodarowanie.</p>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY

	<p>warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.)</p> <p>Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania nie jest położony w sąsiedztwie obiektów, obszarów, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Również nie jest objęty żadną z form ochrony zabytków w myśl art. 7 ww. ustawy.</p>
	<p>wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
	<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Podłączenie komunikacyjne inwestycji należy realizować w oparciu o opinię z Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach pismem znak DDA.4500.14.2024.PF/2 z 3 kwietnia 2024 r.:</p> <p>2</p> <p>- z uwagi na planowany przebieg drogi zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy oznaczonej jako KDZ [7.1] oraz koncepcje budowy ronda, należy w projektowanym zagospodarowaniu terenu przewidzieć rezerwę terenu pod ewentualną, przyszłą realizację powyższego;</p> <p>- ze względu na planowaną zmianę układu drogowego w rejonie (budowa ronda), zarząd drogi zastrzega sobie prawo do wprowadzenia w przyszłości zmian w zakresie organizacji ruchu dla planowanej inwestycji;</p>

		<p>- parametry zjazdu oraz całego układu komunikacyjnego należy dostosować do gabarytów wszystkich pojazdów docelowo obsługujących inwestycję;</p> <p>- podłączenie komunikacyjne inwestycji należy realizować od strony ulicy Strzeleckiej zjazdem do działki nr 4393/93, na przebudowę, którego należy uzyskać stosowną decyzję administracyjną w MZUiM;</p> <p>- przed złożeniem wniosku o wydanie zezwolenia na przebudowę zjazdu do działki nr 4393/93 należy uzgodnić plan zagospodarowania terenu wszystkich planowanych inwestycji, które będą obsługiwane przez przedmiotowy zjazd;</p> <p>- na posesji dla budynku należy zapewnić rezerwę terenu pod postój dla minimalnie dwóch samochodów osobowych przypadających na jedno mieszkanie (w tym dopuszcza się lokalizację rezerwy w garażu).</p>
	<p>warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Wnioskowana działka znajduje się w zasięgu sieci miejskiej infrastruktury technicznej. Zapewnienie dostawy i warunki techniczne podłączenia mediów zgodnie z pismami:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. TS/AD/@/S.2193634/T/67/500/2024 z 15 lutego 2024 r. - Tauron Dystrybucja S. A. informacja z 2 lutego 2024 r.; - Polska Spółka Gazownictwa Spółka z o.o. znak 3100/0000027059/00001/2024/0000 z 15 lutego

		<p>2024 r.</p> <p>– Regionalnego Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej S.A. znak: KA/PS/546/02/2024</p> <p>z 9 lutego 2024 r.</p>
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości⁵⁾, zawarte w:</p>	<p>miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	Brak informacji
	<p>studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p>	Brak informacji
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	Brak informacji
	<p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>	Brak informacji
	<p>decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania</p>	Brak informacji
	<p>miejsowych planach odbudowy</p>	Brak informacji
	<p>mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego</p>	Brak informacji
	<p>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</p>	
	<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</p>	Przebudowa ul. Strzeleckiej
	<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej</p>	Brak informacji
	<p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego</p>	Brak informacji
	<p>decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych</p>	Brak informacji
	<p>decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej</p>	Brak informacji

⁵⁾ 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 ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
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 387/2024 wydana przez Prezydent miasta Tychy z dnia 23 grudnia 2024 roku	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	NIE DOTYCZY	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	08-2025 - 11-2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa bliźniacza

* Niepotrzebne skreślić.

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	Środki własne 100%		
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY		
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁶⁾	0,45%		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>W ramach Rachunku Powierniczego dla każdego z Nabywców lokalu mieszkalnego utworzone zostanie subkonto, zwane Wirtualnym Rachunkiem Powierzającego, na którym ewidencjonowane będą wpłaty i wypłaty dla danego Nabywcy w wykonaniu powiązanej z tym Nabywcą umowy deweloperskiej.</p> <p>Wypłata środków pieniężnych z rachunku powierniczego deweloperowi następuje po stwierdzeniu zakończenia danego etapu zadania inwestycyjnego.</p>			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Tychach			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap	Zakres robót	Termin	% wartości inwestycji
	1	Zakup gruntu, projekty, prace przygotowawcze	Przewidywany termin zakończenia prac: 31.08.2025	18%
	2	Niwelacja terenu, fundamenty, izolacje	Przewidywany termin zakończenia prac: 30.11.2025	20%

⁶⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ...) 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	3	Stan surowy (ściany, stropy, okna, dach)	Przewidywany termin zakończenia prac: 31.05.2026	25%
	4	Instalacje wewnętrzne, tynki, posadzki	Przewidywany termin zakończenia prac: 31.07.2026	25%
	5	Wykończenie, elewacje, odbiory końcowe	Przewidywany termin zakończenia prac: 30.11.2026	12%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>1. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena ustalona w niniejszej umowie deweloperskiej ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej. -----</p> <p>2. Strony postanawiają, że w przypadku, gdy cena ulegnie zwiększeniu w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług, o której mowa powyżej Nabywca może skorzystać z przysługującego mu prawa odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia go przez Dewelopera o zmianie stawki podatku od towarów i usług bez obowiązku zapłaty kary umownej lub ponoszenia jakichkolwiek innych obciążeń traktowanych jako forma odszkodowania dla Dewelopera albo dokonać pełnej dopłaty do pełnej wysokości zmienionej i skorygowanej Ceny Nabycia</p>			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U. ...)				
Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>I. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy: -----</p> <p>1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej, -----</p> <p>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej, -----</p> <p>3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, -----</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, -----</p>			

	<p>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, -----</p> <p>6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy, -----</p> <p>7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej, -----</p> <p>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 deweloperskiej, -----</p> <p>9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie, -----</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej, -----</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej, -----</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe. -----</p> <p>2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 - 5 Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umową nabycia Lokalu w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. -----</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umową nabycia Lokalu 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. -----</p> <p>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej. -----</p> <p>5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej. -----</p> <p>§ 1. 1. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w § 13 tej umowy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy. -----</p> <p>2. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie budynku, ustanowienie odrębnej własności Lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności Lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do</p>
--	---

korzystania z Lokalu oznaczonego roboczo numerem * i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

3. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, umowę deweloperską zawartą niniejszym aktem notarialnym uważa się za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----

II Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku: -----

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

2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

2. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy zwrócić mu środki wypłacone Deweloperowi przez bank z rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. -----

3. W terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. -----

4. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w sytuacji określonej w § 15 ust. 1 pkt 1) i 2) tego aktu, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu i strony ustalają, że przedmiotowa zgoda ma nastąpić w formie pisemnego oświadczenia z podpisami notarialnie poświadczonymi w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykonania przez Dewelopera prawa odstąpienia od umowy. -----

III W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze stron, Bank Spółdzielczy w * wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej

	<p>wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów.-----</p> <p style="text-align: center;">2. Powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne.-----</p> <p style="text-align: center;">IV W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż wskazanego w § 16 ust 1 tego aktu, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. w tej sytuacji Bank Spółdzielczy w * wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w zdaniu poprzednim. -----</p>
--	--

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 zobowiązanie 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 zobowiązanie 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 o 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 zobowiązanie 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 zobowiązanie 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;
- 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą 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 zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w *Bank Spółdzielczy w Tychach*, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec *Bank Spółdzielczy w Tychach*],
- 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,
- *Bank Spółdzielczy w Tychach* korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>.....zł (słownie: groszy) brutto Cena całkowita przedmiotu umowy wynosi złotych brutto</p>	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>.....zł (słownie:..... groszy) brutto Cena całkowita przedmiotu umowy wynosi złotych brutto</p>	
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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.01.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej, albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2

	Technologia wykonania	Budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej unowocześnionej
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Określa załącznik do Prospektu Informacyjnego
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Dla przedsięwzięcia deweloperskiego minimum 1 miejsce garażowe i postojowe na 1 lokal mieszkalny
	Dostępne media w budynku	<ul style="list-style-type: none"> • instalacja c.o., zimnej i ciepłej wody użytkowej z własnego pieca dwufunkcyjnego • indywidualne opomiarowanie mediów • instalacja elektryczna (oświetlenie, gniazda wtykowe, w tym instalacja trójfazowa do kuchenek elektrycznych) – dotyczy lokali mieszkalnych • instalacja teletechniczna (RTV. internet) • kanalizacja sanitarna
	Dostęp do drogi publicznej	Jest
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie albo 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	LOKAL MIESZKALNY 1.A Garderoba 3.46 m ² Komunikacja 2.88 m ² Pokój 1 7.56 m ² Pokój 2 10.09 m ² Pokój 3 13.20 m ²	

	<p>Pralnia/ kotłownia 6.36 m²</p> <p>Salon z kuchnią 30.66 m²</p> <p>Toaleta 2.26 m²</p> <p>Wiatrołap 5.91 m²</p> <p>Łazienka 4.09 m²</p> <p>Powierzchnia użytkowa 86.47 m²</p> <p>LOKAL MIESZKALNY 2.A</p> <p>Garderoba 4.07 m²</p> <p>Komunikacja 6.98 m²</p> <p>Komunikacja 5.28 m²</p> <p>Pokój 1 10.26 m²</p> <p>Pokój 2 10.09 m²</p> <p>Pokój 3 10.09 m²</p> <p>Pokój 4 7.91 m²</p> <p>Pom. gospodarcze 3.93 m²</p> <p>Pralnia/kotłownia 3.62 m²</p> <p>Salon z kuchnią 30.88 m²</p> <p>Toaleta 1.89 m²</p> <p>Wiatrołap 7.37 m²</p> <p>Łazienka 3.33 m²</p> <p>Powierzchnia użytkowa 105.70 m²</p> <p>LOKAL MIESZKALNY 3.A</p> <p>Garderoba 3.46 m²</p> <p>Komunikacja 2.88 m²</p> <p>Pokój 1 7.56 m²</p> <p>Pokój 2 10.09 m²</p> <p>Pokój 3 13.20 m²</p> <p>Pralnia/ kotłownia 6.36 m²</p> <p>Salon z kuchnią 30.66 m²</p> <p>Toaleta 2.26 m²</p> <p>Wiatrołap 5.91 m²</p> <p>Łazienka 4.09 m²</p> <p>Powierzchnia użytkowa 86.47 m²</p> <p>LOKAL MIESZKALNY 4.A</p> <p>Garderoba 4.07 m²</p> <p>Komunikacja 6.98 m²</p> <p>Komunikacja 5.28 m²</p>
--	--

	<p>Pokój 1 10.26 m²</p> <p>Pokój 2 10.09 m²</p> <p>Pokój 3 10.09 m²</p> <p>Pokój 4 7.91 m²</p> <p>Pom. gospodarcze 3.93 m²</p> <p>Pralnia/kotłownia 3.62 m²</p> <p>Salon z kuchnią 30.88 m²</p> <p>Toaleta 1.89 m²</p> <p>Wiatrołap 7.37 m²</p> <p>Łazienka 3.33 m²</p> <p>Powierzchnia użytkowa 105.70 m²</p> <p>Zgodnie z załączoną Specyfikacją materiałowo - techniczną</p>
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 jednorodzinny	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

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....*Marcin Czapka*.....

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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z przepisów odrębnych oraz z istniejącego i planowanego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
 4. Specyfikacja materiałowo - techniczna
-