Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu
12.10.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY
dla projektu deweloperskiego

„Nowa Staropolska”

zlokalizowanego w Jadownikach
na działkach ew. nr: 479/8, 479/9, 483/9, 483/10 obręb ewidencyjny 002 Jadowniki

/dla czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej/

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	**HOMEA** **SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział XII Gospodarczy KRS pod numerem: 0000833846
Adres	**Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej:** 32-800 Brzesko, ul. Solskiego 7C **Adres siedziby:** 32-800 Brzesko, ul. Solskiego 7C **Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych:** 32-800 Brzesko, ul. Solskiego 7C

Numer NIP i REGON	NIP:8691997849	REGON: 385777820
Numer telefonu	Piotr Sadlej, 606-882-269	
Adres poczty elektronicznej	biuro@nowastaropolska.pl	
Numer faksu	----------	
Adres strony internetowej dewelopera	www.nowastaropolska.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	----------
Data rozpoczęcia	----------
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	----------
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	----------
Data rozpoczęcia	----------
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	----------
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	----------
Data rozpoczęcia	----------

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	----------
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	**NIE**

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO [43)]

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	dz. ew. nr: 479/8, 479/9, 483/9, 483/10 obr. 002 Jadowniki	
Numer księgi wieczystej	TR1B/00067257/2	
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)]	BRAK	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) BRAK	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem	Plan Ogólny gminy.	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji. UCHWAŁA NR XXXI/240/2026 RADY MIEJSKIEJ W BRZESKU z dnia 26 sierpnia 2026 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 na nieruchomości.

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.

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: **BRAK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**	w sprawie planu ogólnego gminy Brzesko.
	Miejscowy plan odbudowy: **NIE UCHWALONO**	
	Inne[4)] BRAK	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu:	**BRAK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
	Maksymalna intensywność zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna wysokość zabudowy	BRAK PLANU
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	BRAK PLANU
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	BRAK PLANU
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	BRAK PLANU
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	BRAK PLANU

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 chro-nionego 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	BRAK PLANU
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK PLANU
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	BRAK PLANU
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	BRAK PLANU
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym [5)]	Przeznaczenie terenu	BRAK PLANU
	Maksymalna intensywność zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	BRAK PLANU
	Maksymalna wysokość zabudowy	BRAK PLANU
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	BRAK PLANU
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	BRAK PLANU
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej 10.0, +/-20% wysokość budynku od 6,0m do 9,5m
	forma architektoniczna	Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej.
	usytuowanie linii zabudowy	6.0 m od granicy działki z działką drogową nr 384.

	intensywność wykorzystania terenu	Nie określono
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja położona jest na terenie Bratucickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przy realizacji przedsięwzięcia należy uwzględnić wszystkie zakazy określone uchwałą nr XLIX/767/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 28 maja 2018 r. Na terenie inwestycji dopuszcza się wycinkę maksymalnie 30% istniejących zadrzewień, celem zachowania funkcji przyrodniczej i krajobrazowej zadrzewień
	wymagania dotyczące zabudowy i zagos-podarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie określono.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie określono.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren inwestycji położony jest w Bratucickim Obszarze Chronionego Krajobrazu – obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących tego obszaru
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej gminnej nr 250645K (dz. nr 483).
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej. Odprowadzanie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej. Odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo na teren własny inwestora, bez naruszania stosunków wodnych na działkach sąsiednich.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie określono
	wysokość zabudowy	Od 6,5m do 9m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	BRAK
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	BRAK
	decyzjach o środowiskowych lkowaniach	BRAK

inwestycyjnym[6)], zawarte w:	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	miejscowych planach odbudowy	BRAK
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	BRAK
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: BRAK	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	BRAK

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

[6)] Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	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
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
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 Starosty Brzeskiego nr 354/2025 z dnia 04 września 2025 r. znak: ABR. 6740.227.2025.WZ – zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach nr 479/8, 479/9, 483/9, 483/10 w miejscowości Jadowniki, identyfikatory działek ewidencyjnych: 120202_5.0002.479/8, 120202_5.0002.479/9, 120202_5.0002.483/9, 120202_5.0002.483/10, kategoria obiektów budowlanych: I.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	BRAK	
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.	BRAK	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	BRAK	

Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	TERMIN ROZPOCZĘCIA ROBÓT BUDOWLANYCH: 24.11.2025 R. TERMIN ZAKOŃCZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH: 30.09.2027 R.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych Liczba lokali mieszkalnych	4 8
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	0 M – zabudowa bliźniacza, 15,8 M minimalny odstęp między zespołami budynków w zabudowie bliźniaczej.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Faktyczna powierzchnia lokalu ustalona zostanie po zakończeniu budowy w drodze obmiaru dokonanego celem sporządzenia dokumentacji dla wydzielenia samodzielnych lokali, przy czym obmiar ten zostanie wykonany – podobnie jak w przypadku powierzchni projektowej, wg normy PN-ISO 9836 zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz.U. 2020 nr 62 poz. 718.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Homea sp. z o.o. zamierza realizować opisane wyżej przedsięwzięcie deweloperskie ze środków własnych 90%, ze środków nabywców 10%.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: 1) ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo 2) ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego - w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy		

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

L.P	Zakres robót	Zaawansowanie w %
ETAP I DO DNIA 04.12.2025 r.		
1	Nabycie nieruchomości	25%
2	Wykonanie projektu i uzyskanie pozwolenia na budowę.	
3	Przygotowanie - utwardzenie drogi wewnętrznej na potrzeby budowy.	
4	Wykonanie i izolacja hydrofobowa fundamentów, ocieplenie fundamentów i zabezpieczenie folią kubełkową, wykonanie kanalizacji podposadzkowej i ślepej wylewki.	
ETAP II DO DNIA 27.04.2026 r.		
5	Wykonanie ścian nośnych parteru.	25%
6	Wykonanie stropu nad parterem i schodów wewnętrznych betonowych na piętro.	
7	Wykonanie ścian piętra oraz stropu nad piętrem.	
8	Wzniesienie ścian kolankowych poddasza.	
9	Wykonanie kominów wentylacyjnych	
10	Wykonanie konstrukcji dachu i pokrycia dachowego.	
11	Wykonanie ścian działowych parteru i poddasza.	
ETAP III DO DNIA 31.05.2026 r.		
12	Wykonanie instalacji wod-kan, gaz podtynkowej.	25%
13	Wykonanie instalacji elektrycznej podtynkowej	
14	Montaż stolarki okiennej.	
15	Wykonanie instalacji podtynkowej do klimatyzacji.	
ETAP IV DO DNIA 31.08.2026 r.		
16	Wykonanie kanalizacji wewnątrzosiedlowej.	15%
17	Wykonanie wodociągu wewnątrzosiedlowego.	
18	Wykonanie przyłącza wodociągowego od istniejącej sieci do sieci wewnątrzosiedlowej.	

	19	Wykonanie przyłącza energii elektrycznej do ZK Tauron.	
	20	Wykonanie tynków wewnętrznych.	
	21	Montaż styropianu dach-podłoga na parterze, na piętrze i na poddaszu.	
	22	Montaż ogrzewania podłogowego.	
	23	Wykonanie wylewek.	
	24	Montaż stolarki drzwiowej (drzwi zewnętrzne).	
	25	Instalacja kotłów c.o.	
	ETAP V DO DNIA 30.09.2027 r.		
	26	Wykonanie przyłączy gazowych.	
	27	Wyrównanie terenu ogródków, wykonanie parkingów z kostki brukowej lub ażurowe.	10%
	28	Wykonanie ogrodzenia.	
	29	Utwardzenie drogi wewnętrznej i ułożenie kostki brukowej.	
	30	Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1) Cena może ulec zmianie, jeżeli pomiędzy dniem zawarcia umowy deweloperskiej a dniem zawarcia umowy przeniesienia własności, w wyniku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, zmianie ulegnie stawka podatku VAT – wówczas zmiana cen będzie dotyczyć wyłącznie stawki tego podatku, 2) w wypadku, gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego po dokonaniu obmiaru powykonawczego w stosunku do powierzchni projektowanej wykaże różnicę, przez co Strony rozumieją zarówno zmniejszenie jak i zwiększenie tej powierzchni, cena lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ulegnie zmianie, zaś mnożnikiem będzie zawsze cena brutto jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkalnej. W przypadku kiedy obmiar powykonawczy wykaże powierzchnię o 2 % większą lub mniejszą od powierzchni projektowanej, Nabywcy przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy, 3) w przypadkach opisanych powyżej zmiany dotyczące ostatecznej ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i udziału nieruchomości wspólnej, zostaną uwzględnione przy określeniu wysokości ostatniej raty tej ceny, przy czym: a) w przypadku powstania nadpłaty (po zapłacie ostatniej raty) Deweloper zwróci tę nadpłatę Nabywcy w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia jej stwierdzenia przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę, b) w przypadku powstania niedopłaty (po zapłacie ostatniej raty), jeśli Nabywca nie skorzysta z prawa odstąpienia od wykonania Umowy Deweloperskiej, Nabywca będzie zobowiązany uiścić brakującą kwotę na Rachunek Indywidualny przed dokonaniem odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego		

[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.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. **Nabywca ma prawo odstąpić** od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 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 dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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; 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; 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 2003 r. - Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej 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 umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5,

	po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej** albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 9. W terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w Ustawie, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informacji o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. 10. Nabywca powiadomi pisemnie Dewelopera o braku możliwości zrealizowania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy spowodowanym siłą wyższą, podając i dokumentując przyczynę, skutki oraz możliwy termin realizacji zobowiązań po ustąpieniu przyczyny, w terminie do 7 dni od dnia wystąpienia siły wyższej lub bezzwłocznie w przypadku faktycznego braku możliwości dokonania powiadomienia. 11. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę, odstąpienie takie będzie skuteczne, jeżeli będzie złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i będzie zawierać zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na jego rzecz z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości (a także z ksiąg wieczystych założonych dla działek powstałych w wyniku podziału Nieruchomości – w przypadku wpisu tego roszczenia w tych księgach wieczystych), a także wskazujące podstawę odstąpienia. W razie odstąpienia od wykonania Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w ustępie 4 tego paragrafu, Nabywca będzie zobowiązany do dostarczenia Deweloperowi ww. zgody w terminie do **14** (czternastu) dni roboczych od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od wykonania Umowy Deweloperskiej. W przypadku niewykonania w terminie tego obowiązku doręczenia zgody, o której mowa powyżej, Nabywca zapłaci na rzecz Dewelopera karę umowną w wysokości 5 000,00 zł (pięciu tysięcy złotych) za każdy przypadek niedoręczenia zgody na pisemne wezwanie Dewelopera. Kara umowna płatna będzie przelewem na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy. Deweloper zachowuje prawo do dochodzenia odszkodowania aż do pełnej wysokości poniesionej szkody. 12. Pomimo odstąpienia od wykonania Umowy Deweloperskiej pozostają w mocy zobowiązania do zapłaty należnych kar umownych oraz odsetek, których obowiązek zapłaty powstał przed doręczeniem stronie oświadczenia o odstąpieniu od wykonania Umowy Deweloperskiej.

INNE INFORMACJE [44)]

I. Informacja o:

1) 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 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; **Nieruchomość nie jest obciążona hipotecznie.**

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. **Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.**

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 – BRAK DOKUMENTU NA DZIEŃ SPORZĄDZANIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – BRAK DOKUMENTU NA DZIEŃ SPORZĄDZANIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – BRAK DOKUMENTU NA DZIEŃ SPORZĄDZANIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO
9) dokumentem potwierdzającym:
   a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
   b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:
Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A., 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 Banku: mBank S,A,
– 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 S.A. 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 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.

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

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

PODPIS ZAUFANY
Piotr
SADLEJ
09.11.2026 12:54:44 GMT+1
Dokument podpisany elektronicznie podpisem zaufanym