

PROSPEKT INFORMACYJNY

Osiedle „Graniczna Przystań” (budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących)

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Anielskie Domy sp. z o.o. Miroslaw Kaźmierowski Tomasz Bławat
Adres	32-089 Wielka Wieś, ul. Słoneczna 22, Gmina Wielka Wieś, powiat krakowski
Numer NIP i REGON	(NIP): 5130300163 (REGON): 540753879
Numer telefonu	+48 601 776 901
Adres poczty elektronicznej	biuro.anielskiedomy@gmail.com
Numer faksu	
Adres strony internetowej dewelopera	www.angelhome.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Spółka powstała w celu dostarczania wysokiej jakości domów a także zapewnienie swoim klientom bezpieczeństwa i jak najlepszych warunków do prowadzenia spokojnego stylu życia. W swoim portfolio deweloper ma m.in. osiedle Alternatywy w Szycach/k. Krakowa (dwa domy dwulokalne) oraz w trakcie budowy osiedle „Anielski Zakątek” w Wielkiej Wsi/k. Krakowa (dwa domy dwulokalne), osiedle „Spokojna Przystań” w Tomaszowicach/ k. Krakowa (dwa domy dwulokalne)

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 nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Działki nr 1233/182; 1234/182; 1235/182;1236/182 położone w Mikołowie przy ul. Granicznej, jednostka ewidencyjna Mikołów nr obrębu 0029 Paniowy
Numer księgi wieczystej	KA1M/00000871/O
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⁾	BRAK	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała nr XX/247/99 Rady Mi
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXV/351/2004 z dni
	Miejscowy plan odbudowy	Brak
	Inne ⁴⁾	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Adaptacja i projektowanie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego o niskiej intensywności
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 metrów (max. wys. zabudowy - 9 m od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu lub szczytu ścianki attykowej)
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 m.p
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%

	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Realizacja nowych obiektów, a także zmiana zagospodarowania i sposobu użytkowania terenu i obiektów, nie może naruszać: praw właścicieli, użytkowników i władających sąsiadującymi terenami, aktualnie obowiązujących norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych, wymagań ochrony środowiska, wymagań ochrony konserwatorskiej (jeśli teren podlega takowej ochronie), innych wymagań, a w szczególności związanych z gospodarką wodną i geologią. Na terenie objętym planem występują obiekty uznane za pomniki przyrody, podlegające ochronie prawnej. Lista tych obiektów znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącego jej integralną część. Odnosnie tych obiektów zaleca się ściśle przestrzeganie przepisów określających sposób ochrony pomników przyrody. Adaptuje się istniejącą zieleni, zalecając regularne stosowanie: cięć pielęgnacyjnych - przyrodniczych w celu uzyskania najlepszego stanu zdrowotnego zieleni, cięć technicznych - nieprzyrodniczych w celu zlikwidowania zagrożeń dla ludzi i mienia (w energetyce i telekomunikacji, w budownictwie, wzdłuż ciągów komunikacyjnych). W uzasadnionych przypadkach, ustala się wymianę istniejących drzew, powodujących zacienienie, zagrażających bezpieczeństwu ludzi oraz zniszczeniu podziemnych urządzeń technicznych a także przy pracach niwelacyjnych, na zieleni o wysokich walorach estetycznych, zimozielonych, odpornych na wpływy zanieczyszczenia powietrza i gleby. Ustala się obowiązek zabezpieczenia zieleni na placach budów zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów. Wprowadza się konieczność ochrony wszystkich ujęć wodnych. W obszarze ich stref ochronnych nie można lokalizować obiektów i urządzeń, powodujących zagrożenie dla funkcjonowania i czystości ujęć wody. Ustalenie stref ochronnych zgodnie z §60 ustawy Prawo wodne.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie zawiera informacji
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	36MN

zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Adaptacja i projektowanie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne o niskiej intensywności
	Maksymalna wysokość zabudowy	9 metrów
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 m.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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	-
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	-
	gabaryty	-
	forma architektoniczna	-
	usytuowanie linii zabudowy	-
	intensywność wykorzystania terenu	-
planu zagospodarowania przestrzennego	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Nadziemna intensywność zabudowy	-
	Wysokość zabudowy	9m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	-
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-

1

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

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

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

4⁾ 2Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),

4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-
	miejscowych planach odbudowy	-
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach 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	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-
		-
		-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja PNB numer RDPB-0160/2025 wydana przez Starostę Mikołowskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art.	Starosta Mikołowski	

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,

ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

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

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

29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	AB.6740.97.2025.JW brak wniesienia sprzeciwu	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych- 1.04.2025 r. Planowane zakończenie prac budowlanych- 31.12.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	6 domów jednorodzinnych wolnostojących
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Odległości projektowanego budynku od granic działek sąsiadujących przekraczają 4 m. Odległości projektowanego budynku od obiektów sąsiadujących przekraczają 8m. Odległości między poszczególnymi budynkami inwestycji nie przekraczają 3m.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	-	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne oraz środki nabywców z otwartego rachunku powierniczego
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według	
	której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zgodnie z umową dla rachunku powierniczego.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank BPS	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Budynki A,B,C,D,E,F realizowane są równolegle: Etap I – 25% – data realizacji 30.04.2025r. - Zakup działki, projekt budowlany, pozwolenie na budowę, rozpoczęcie budowy Etap II – 25%-prognozowana data realizacji 31.12.2025 - Prace przygotowawcze, stan surowy otwarty (bez dachu i ścianek działowych) Etap III – 20% prognozowana data realizacji 31.03.2026 - Stan surowy zamknięty z dachem, montaż okien (bez drzwi wejściowych) ścianki działowe Etap IV – 20% prognozowana data realizacji 30.10.2026 - Stan wykończeniowy wewnętrzny-instalacje wewnętrzne (wod.-kan., co, teletechnika, elektryczna), wykonanie ogrzewania podłogowego, tynki i	

	wylewki, ocieplenie stropu i poddasza Etap V - 10% prognozowana data realizacji 31.03.2027 - Stan wykończeniowy zewnętrzny (montaż pompy ciepła, zagospodarowanie terenu, montaż bramy garażowej, elewacja, montaż drzwi zewnętrznych, montaż parapetów zewnętrznych, przyłącze prądu, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	W przypadku: Zmiany stawki podatku od towarów i usług dotyczącej sprzedaży lokali mieszkalnych oraz udziału w nieruchomości gruntowej, cena zostanie zmieniona, zgodnie z przepisami w tym względzie obowiązującymi (jeśli korekta ta spowoduje wzrost ceny, nabywcy będą mogli, wedle swego wyboru, wyrazić zgodę na zapłatę wyższej ceny albo odstąpić od umowy deweloperskiej). O zmianie stawki podatku od towarów i usług określonej w ustępie powyżej. Deweloper poinformuje nabywców o zmianie ceny spowodowanej zmianą tego podatku,
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.	
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	Zgodnie z art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego („Ustawa”): 1) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy: a) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy, b) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy, c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania tej umowy, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznika do Ustawy, f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę własności lokalu, w wykonaniu postanowień umowy, w terminie określonym w umowie, przy czym: w przypadkach, o których mowa pod lit. a) – e) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, przed skorzystaniem z prawa od odstąpienia od umowy, o którym mowa pod lit. f) powyżej, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. 2) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku: a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, b) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania umowy przyrzeczonej, pomimo dwukrotnego doręczania wezwania w formie pisemnej w

	odstępie co najmniej 30 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, Zgodnie z: art. 30 ust. 2 Ustawy, w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy, art. 31 ust. 1 Ustawy, Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie przedmiotów umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, art. 31 ust. 2 Ustawy, w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera w powyższych przypadkach, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie przedmiotów umowy. Nadto: 1) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług, powodującej wzrost ceny przedmiotu umowy, Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy, w terminie 30 (trzydzieści) dni od otrzymania informacji o zmianie ceny, w przypadku, w którym rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu, będzie mniejsza od określonej w prospekcie, o więcej niż 5%, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jego zawiadomienie przez Dewelopera o zmianie powierzchni.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje **NIE DOTYCZY**

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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje **NIE DOTYCZY**

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy

Przed zawarciem Umowy Sprzedaży Mieszkania pomiędzy STRONAMI zawarta zostanie Umowa Rezerwacyjna trwająca do momentu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Oplata rezerwacyjna wynosi 1% wartości domu (..... PLN)

Każda osoba zainteresowana zawarciem umowy z inwestorem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą **ANIELSKIE DOMEY sp. z o.o.**, odnośnie zakupu lokalu lub budynku mieszkalnego wybudowanego w ramach wyżej opisanego przedsięwzięcia ma prawo do zapoznania się w siedzibie firmy w Wielkiej Wsi przy ulicy Słonecznej 22 z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie

do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę lub 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 bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe 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 **Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.**, 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 **Banku Polskiej Spółdzielczości 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,
- Bank Polskiej Spółdzielczości S.A., korzysta także z następujących znaków towarowych: BRAK

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.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za dom wynosi od 850.000-1.200 000zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	66,2 m2 parter, 44,57 m2 piętro, RAZEM z garażem: 110,77 m2	
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za 1 m2 powierzchni domu wynosi: 7673 zł- 10.833 zł za m2 brutto i jest uzależniona od wielkości przynależnej do domu działki oraz terminu sprzedaży	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	31.03.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	murowana
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	deweloperski
	Liczba lokali w budynku	1
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 dla budynku
	Dostępne media w budynku	Instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja C.O.,
	Dostęp do drogi publicznej	Nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp poprzez współdział w drodze wewnętrznej do drogi publicznej- ul. Granicznej
	Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania	PARTER: 66.20 m2 z garażem PIĘTRO: 44,57 m2	

zobowiązuje się deweloper	BEZ GARAŻU: 90,15 RAZEM z garażem: 110,77 m2 Podstawowy standard w którym zostaną oddane budynki: Konstrukcja budynku murowana, stropy żelbetowe: FUNDAMENTY: Płyta fundamentowa Izolacje fundamentów – Izolacje fundamentów – pokrycie izolacją przeciwwilgociową bitumiczną masą KMB, polistyren XPS gr. min. 10cm i folia kubelkowa od zewnętrznej strony, płyta na 10cm warstwie chudego ŚCIANY ZEWNĘTRZNE: · Fundamentowe – betonowe – pustak szalunkowy, · Pozostałe pustak ceramiczny 25 cm, ŚCIANY WEWNĘTRZNE: · Nośne ściany pustak ceramiczny 25 cm, 20 cm, · Działowe pustak ceramiczny 11,5 cm STROPY ŻELBETOWE: -gr. 15 cm, beton C20/25, stal AIIIIN WIĘŻBA DACHOWA DREWNIANA: · Krokwie 8*18 z drewna klasy C24, · Jętki 2*8*18 z drewna klasy C24, · Murlaty 16*16 z drewna klasy C24, · Płatwie 20*25 z drewna klasy C24, DACH: · Dwuspadowy, Kryty dachówką betonowa · Dach nad lukarnami dwuspadowy, kryty dachówką betonowa IZOLACJE: Ciepłna: dach nad częścią mieszkalną - pianka poliuretanowa otwartokórkowa 25 cm, ściany - zewnętrzne styropian 20 cm, podłogi na gruncie - styropian 15 i 10 cm, ściany fundamentowe - styropian 15 cm,·
----------------------------------	---

	Akustyczna: strop nad parterem - styropian 10 cm, · Przeciwwilgociowe: pozioma ścian fundamentowych – papa asfaltowa, podłogi na gruncie – folia polietylenowa gr. Min. 0,3 mm (należy zachować ciągłość izolacji poziomej i wyprowadzić ją po zewnętrznej stronie ścian min. 35 cm nad poziom gruntu, pionowa ścian fundamentowych – masa bitumiczna lub dysperbit, · Paroprzepuszczalna: nad krokwiami folia o wysokiej paro przepuszczalności, · Paroszczelna: folia polietylenowa w stropie nad parterem i w stropodachu, WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE: · Tynki wewnętrzne – gipsowe lub maszynowe cementowo-wapienne WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE: · Stolarka zewnętrzna PCV, · Okładziny ścian: styropian, tynki silikatowe cienkowarstwowe, · Rynny i rury spustowe z tworzywa sztucznego, - instalacja elektryczna, - instalacja wodno – kanalizacyjna, - instalacja C.O. wraz z pompą ciepła, - drzwi wejściowe z wkładką antywłamaniową, ocieplone, - ogrzewanie podłogowe,- kostka brukowa,
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	-
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	-
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	-
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	31.03.2027 r.

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa:

Załączniki:

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