

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Postero Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Adres	Przebieczany 102, 32-020 Wieliczka
Numer NIP i REGON	NIP: 6832119677 REGON: 521185683
Numer telefonu	+48 793 280 149
Adres poczty elektronicznej	postero.development@gmail.com
Numer faksu	x
Adres strony internetowej dewelopera	www.posteropark.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	Przebieczany gmina Biskupice działka nr 1011/2
Data rozpoczęcia	12.09.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.02.2022
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Przebieczany gmina Biskupice działka nr 964/2
Data rozpoczęcia	31.05.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16.04.2024
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Przebieczany gmina Biskupice działka nr 964/2
Data rozpoczęcia	31.05.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16.04.2024
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⁾	Przebieczany działka nr. 964/6 obręb ewidencyjny 0005 gmina biskupice	
Nr księgi wieczystej	KR11/00064294/1	
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⁾	x	
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	Plan ogólny gminy	Plan ogólny nie został jeszcze uchwalony, natomiast dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim uchwalona została Uchwała nr <u>XLIX</u> <u>338 17 Rady Gminy Biskupice z dnia 18 grudnia 2017</u>

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	https://biskupice.pl/251/obowiazujaceplanyzagopodarowaniaprzestrzennego.html UCHWAŁA NR LIX/432/10 RADY GMINY BISKUPICE z dnia 27 października 2010 r.
	Miejscowy plan rewitalizacji	brak
	Miejscowy plan odbudowy	brak
	Inne ⁴⁾	brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	B40MN – tereny zabudowy mieszkaniowej
inwestycyjnym	Maksymalna intensywność zabudowy	Maks – 3,33 Min - nie określono
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie określono
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	10m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40 %
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2



	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie określono
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania 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	nie określono
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie określono
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie określono
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	-tereny zabudowy jednorodzinnej MN -tereny dróg publicznych KDD
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Dla MN Maks- ³ ,33 Min-brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	parametr nie został określony
	Maksymalna wysokość zabudowy	10m
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla MN – 30%
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%

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.

Cip

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2
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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	<i>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</i>
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	nie dotyczy

przestrzennego	gabaryty	nie dotyczy
	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	Nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	Wysokość zabudowy	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy

decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	nie dotyczy
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	nie dotyczy
miejscowych planach odbudowy	nie dotyczy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	nie dotyczy

4) Akty 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,
- 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.

Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	nie dotyczy
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	nie dotyczy
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	nie dotyczy
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	nie dotyczy

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	nie dotyczy
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	Pozwolenie na budowę Nr. D e c y z j a n r 829.2024 BUDYNEK G Decyzja 1453.2024 BUDYNEK B Starosta Wielicki	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy	
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 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	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	rozpoczęcie prac budowlanych: 07.2025 roku zakończenie prac budowlanych: 06.2026 roku BUDYNEK G rozpoczęcie prac budowlanych: 06.2025 roku zakończenie prac budowlanych: 01.2026 roku BUDYNEK B	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków 2	2 budynki (cztery lokale)
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	80% środki własne 20% środki z rachunku powierniczego
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-brak
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zapewnia środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera. Środki wpłacone przez Nabywców na OMRP mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty dokonane na OMRP i wypłaty z OMRP odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie, posiadającym indywidualny numer nadany dla takiego Nabywcy. Dyspozycja wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP będzie realizowana po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z Umową Deweloperską i harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. Weryfikacja zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywana jest przez Bank prowadzący OMRP na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczonego przez Bank Project Monitora działającego poprzez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków z OMRP następuje na podstawie dyspozycji Dewelopera, przy czym każda dyspozycja podlega kontroli i zatwierdzeniu pod względem rzeczowym i finansowym. Zatwierdzenie dyspozycji pod względem rzeczowym i finansowym następuje po przeprowadzeniu kontroli dyspozycji wypłaty Dewelopera oraz załączonych do niego dokumentów przez Project Monitora działającego w imieniu Banku. Po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

	budynku i potwierdzeniu powyższej okoliczności przez Projekt Monitora dyspozycje wypłaty środków nie będą podlegały kontroli pod kątem rzeczowym i finansowym. Wypłata środków następuje poprzez wypłaty z subkont nabywców zgodnie z mechanizmem wskazanym w Regulaminie prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera wydany przez Bank, zgodnie z którym po 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 składkę 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. 23 Strona zatwierdzeniu każdego kolejnego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego z subkonta każdego z nabywców możliwa jest wypłata do kwoty stanowiącej taki procent ceny ustalonej przez Dewelopera i nabywcę w umowie deweloperskiej, jaki odpowiada łącznemu procentowemu udziałowi potwierdzonych etapów w kosztach Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego i na pozostałych warunkach w tym regulaminie wskazanych. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank BPS – oddział w Krakowie ul. Tadeusza Kościuszki 53 30-114 Kraków
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I - 25% - zakup działki, projekt, pozwolenie na budowę, fundamenty (stan 0) II - 25% - murowanie ścian nośnych parteru, strop żelbetowy, klatki schodowe, ściany kolankowe i inne elementy żelbetowe III - 25% - dach, ściany działowe, stolarka okienna i drzwiowa, inst. el./hyd/kan, IV- 15% - bramy garażowe, tynki, wylewki, elewacja, sufity podwieszane poddasze V - 10% . Osprzęt wyposażenie i uzbrojenie kotłowni, balustrady, zagospodarowanie terenu, zbiorniki na nieczystości płynne, podjazdy, ogrodzenie, chodniki, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji z wyjątkiem okoliczności gdy nabywca składa wniosek o wykonanie dodatkowych robót nie ujętych w umowie. Zakres dodatkowych robót będzie opisany w odrębnym aneksie do
---	--

	umowy.
⁷⁾ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.	
* Niepotrzebne skreślić.	
WARUNKI ODSZKODOWANIA 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	



Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej

PRAWO STRON DO ODSTĄPIENIA OD UMOWY

I. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy na podstawie oświadczenia sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, przesłanym przesyłką poleconą na adres Dewelopera wskazany w § 16 tego aktu, w następujących przypadkach: -----

- 1) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy 1, albo elementów o których mowa w art. 36 Ustawy 1,-----
- 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 1;-----
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy 1 Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami;-----
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy,-----
- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy 1; -----
- 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności w terminie do dnia 29.02.2024 roku,-----
- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy 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 Ustawy 1, -----
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy 1, w terminie określonym w tym przepisie, -----

- 14 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy 1, -----
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy 1,-----
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.-----
- II. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 5 powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.-----
- III. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, Nabywca przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy.---
- IV. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy 1. -----
- V. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----
- VI. W przypadku, o

którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy 1. ----- VII. Niezależnie od przyczyn wskazanych w ust. 1 powyżej Nabywca może odstąpić od niniejszej Umowy z przyczyn określonych w § 5 ust. III niniejszej Umowy z zachowaniem terminu tam określonego. ----- VIII. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę z przyczyny określonej w § 5 ust. III niniejszej Umowy, będzie ono uznane za wynikające z okoliczności niezależnych od stron. ----- IX. Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy na podstawie oświadczenia sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym przesłanym przesyłką poleconą na adres Nabywcy wskazany w § 16 tego aktu, w przypadku:----- 1) 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 świadczenia jest spowodowane działaniem siły wyższej, ----- 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo, o którym mowa w § 4 niniejszej Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co

15

najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. ----- X. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy w jakimkolwiek przypadku jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie Roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone co najmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. ----- XI. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera Nabywca zobowiązany jest do wyrażenia zgody na wykreślenie Roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, co najmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i doręczenia przedmiotowej zgody Deweloperowi w terminie 7 dni od doręczenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu. ----- XII. Warunki zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę w razie skorzystania z wyżej opisanego prawa odstąpienia nastąpi na zasadach określonych w § 6 tego aktu. ----- XIII. Nabywca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Dewelopera **kary umownej** w przypadkach: ----- 1) niestawienia się do Odbioru Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni lub ----- 2) niestawienia się do zawarcia umowy przeniesienia własności w terminie wskazanym w § 11 tego aktu, ----- - w wysokości obliczonej w następujący sposób: 1,00% Ceny Lokalu, dzielone przez 30 oraz pomnożone przez liczbę dni zwłoki, nie więcej jednak niż 7% Ceny Lokalu; termin zapłaty przez Nabywcę kary umownej wynosi 30 dni od otrzymania wezwania Dewelopera - przelewem na rachunek Dewelopera wskazany w wezwaniu. XIV. Deweloper zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Nabywcy **kary umownej** w przypadkach: ----- 1) nie przedstawienia przez Dewelopera Nabywcy Lokalu do Odbioru w terminie określonym w § 9 tego aktu, z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, ----- 2) nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie określonym w § 11 tego aktu, z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, ----- - w wysokości obliczonej w następujący sposób: 1,00% Ceny Lokalu, dzielone przez 30 oraz pomnożone przez liczbę dni opóźnienia, nie więcej jednak niż 7% Ceny Lokalu; termin zapłaty przez Dewelopera kary umownej wynosi 30 dni od otrzymania wezwania Nabywcy przelewem na rachunek Nabywcy wskazany w wezwaniu.-----

Cyf

----- XV. Obowiązek zapłaty powyższych kar umownych bądź odsetek nie dotyczy przypadków, gdy przyczyną przeszkody w wykonaniu zobowiązań jest siła wyższa.

16

eli szkoda poniesiona przez Nabywcę przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. -----



	żeli szkoda poniesiona przez Dewelopera przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem 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 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 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
- 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,
-korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 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	929 000 zł brutto lokal G1 899 000 zł brutto lokal B1
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	154,5 m2 całkowita / 109,5 m2 użytkowa
Cena m2 powierzchni użytkowej/całkowitej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	6012,94zł / 8484,01zł brutto G1 5818,77zł / 8210,04zł brutto B1
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	30.01.2026 budynek G 30.06.2026 budynek B

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 (parter, poddasze użytkowe)
	Technologia wykonania	Tradycyjna murowana/żelbetowa
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Załącznik: Standard wykonania
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 miejsca garażowe 2 miejsca postojowe na podjeździe
	Dostępne media w budynku	Prąd, woda
	Dostęp do drogi publicznej	Tak bezpośrednio na drogę gminną oraz poprzez służebność przez działki 964/5 964/4, 964/3, 964/2, 964/1
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	G1 od strony wschodniej G2 od strony zachodniej B1 od strony wschodniej B2 od strony zachodniej	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	– Powierzchnia użytkowa 109,5 m2 dla każdego z lokali – Układ pomieszczeń: Załącznik Karta domu – Zakres i standard prac: Załącznik Standard wykonania	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	- do 30.06.2026 G - do 30.01.2026 B	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	- do 30.06.2026 G - do 30.01.2026 B	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	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 dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa



**POSTERO
DEVELOPMENT**

Postero Development sp. z o.o.

Przebieczany 102 32-020 Wieliczka

+48 793 280 149

postero.development@gmail.com

NIP: 6832119677

REGON: 521185683

Prezes zarządu

Postero Development sp. z o.o.

Jacek Cichy

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). 4. Karta domu
5. Standard wykonania