

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	FLJ KONSTRUKCJE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000286144	
	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych: adres siedziby: 20-538 Lublin, ul. Matki Teresy z Kaluty 18A/2 adres Biura Sprzedaży (w którym jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych): BIG CITY BROKER NIERUCHOMOŚCI, ul. Fabryczna 2 lok. 3.7 20-301 Lublin	
Numer NIP i REGON	7123078983 NIP, o ile został nadany	060273843 REGON, o ile taki posiada
Biuro sprzedaży Inwestycji	BIG CITY BROKER NIERUCHOMOŚCI ul. Fabryczna 2 lok. 3.7 20-301 Lublin	
Adres	www.bigcitybroker.pl	
Numer telefonu	+48 535 991 113	
Adres poczty elektronicznej	m.sobczuk@bigcitybroker.pl fj.konstrukcje@gmail.com	
Numer faksu	BRAK	
Adres strony internetowej dewelopera	www.osiedlevilalaura.pl	

II. DOSWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOSWIADCZENIE DEWELOPERA

--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	Zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej ul. Lipowa w Kalinowie	
Data rozpoczęcia	07.11.2009 r.	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	19.12.2012 r.	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	2 budynki mieszkalne jednorodzinne dwukondygn. przy ul. Młodziejowej 83a, 83b, 83c, 83d w Kalinowie	
Data rozpoczęcia	07.11.2009 r.	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	10.06.2012 r.	

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	1 budynek mieszkalny jednorodzinny dwukondygn. przy ul. Olchowej 6a i 6b w Kalinowie	
Data rozpoczęcia	28.08.2017 r.	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	18.06.2018 r.	

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	1 budynek mieszkalny jednorodzinny dwukondygn. przy ul. Olchowej 5a i 5b w Kalinowie	
Data rozpoczęcia	20.04.2019 r.	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	17.11.2020 r.	
Czy przedmiotem 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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ⁽¹⁾	gmina Głusk, miejscowość Kalinówka, działka nr 397/38 - obręb ewidencyjny: 7 Kalinówka, jednostka ewidencyjna 060905_2 Głusk (ID działki: 060905_2.0007.397/38)	
---	---	--

Numer księgi wieczystej	LU11/00279676/3	
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⁾	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Wg istniejącego stanu zagospodarowania: bezpośrednie sąsiedztwo domów jednorodzinnych, pól uprawnych oraz dróg dojazdowych, w dalszej odległości oprócz zabudowy jednorodzinnej, budynki gospodarcze, inwentarskie, budynek produkcyjny zwierząt hodowlanych, słup elektryczny, a także droga ekspresowa.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan gminy	Wg stanu na dzień sporządzania projektu brak planu ogólnego gminy, miejscowego planu odbudowy i innych, obowiązujące miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XII/95/15 RADY GMINY GŁUSK z dnia 17 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk dla obszarów wsi: Abramowice Prywatne, Kalinówka, Kazimierzówka, Prawiedniki, Prawiedniki Kolonia, Nowiny, Głuszczyzna, Wilczopole, Wilczopole Kolonia, Mętów (Dz. Urz. Woj. Lub. z dn. 28 października 2015 r., poz. 3239)
	Miejscowy plan odbudowy	link: https://mpzp.igeomap.pl/doc/lublin/głusk/15.pdf oraz miejscowy plan rewitalizacji:
	Inne ⁽⁴⁾	Uchwała nr LXXI/583/24 Rady Gminy Głusk z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Głusk (DZ. URZ. WOJ. LUB. z 2024 r., poz. 2475) link: https://edziennik.lublin.uw.gov.pl/WDU_LJ/2024/2475/akt.pdf
Przeznaczenie terenu	DKL198 RM - tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcji zagrodowej – RM ² z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez gwarancji standardu własowego dla terenów zabudowy mieszkaniowej	

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna intensywność zabudowy	Link: https://mpzp.igeomap.pl/doc/lublin/głusk/15.pdf intensywność zabudowy do 40 % powierzchni działki
	Maksymalna i minimalna nadziemia intensywność zabudowy	intensywność zabudowy do 40 % powierzchni działki
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	plan miejscowy nie określa wymagań
	Maksymalna wysokość zabudowy	wysokość do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: 30%
	Minimalna liczba miejsc parkowania	plan miejscowy nie określa wymagań
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Wg warunków wskazanych w rozdziale II 12 Uchwały nr XII/95/15 RADY GMINY GŁUSK z dnia 17 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk dla obszarów wsi: Abramowice Prywatne, Kalinówka, Kazimierzówka, Prawiedniki, Prawiedniki Kolonia, Nowiny, Głuszczyzna, Wilczopole, Wilczopole Kolonia, Mętów (Dz. Urz. Woj. Lub. z dn. 28 października 2015 r., poz. 3239) link: https://mpzp.igeomap.pl/doc/lublin/głusk/15.pdf
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

- ³⁾ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- 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 za budynek za pomnik historii,

- tematu: urządzenia elektryczności – z jednorodzinnym bez gwałtancji standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej

przeznaczonego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym³⁹⁾		E - tereny urządzeń elektroenergetyki - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod stacje transformatorowe wnetrzowe wolnostojące.	
KDL - drogi lokalne		Link: https://mpzp.igemap.pl/doc/ublm/gus/k/15.pdf	
Maksymalna intensywność zabudowy	DKL198 RM - tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcji zagrodowej - RM" z dopuszczeniem realizacji dodatkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez gwarancji standardu właściwego dla terenów zabudowy mieszkaniowej	Link: https://mpzp.igemap.pl/doc/ublm/gus/k/15.pdf	
Maksymalna i minimalna nadzienna intensywność zabudowy	intensywność zabudowy do 40 % powierzchni działki	intensywność zabudowy do 40 % powierzchni działki	
Maksymalna powierzchnia zabudowy	intensywność zabudowy do 40 % powierzchni działki	intensywność zabudowy do 40 % powierzchni działki	
Maksymalna wysokość zabudowy	plan miejscowy nie określa wymagań	plan miejscowy nie określa wymagań	
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	wysokość do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu	wysokość do III kondygnacji, przy czym III kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe w dachu	
Minimalna liczba miejsc parkingowa	plan miejscowy nie określa wymagań	plan miejscowy nie określa wymagań	
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		Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu	
Nie dotyczy		Nie dotyczy	
Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:		Nie dotyczy	
Nie dotyczy		Nie dotyczy	
gabarity		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
	nadzienna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁽⁴⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Wg ustaleń wskazanych: - w uchwale nr XII/85/15 RADY GMINY GŁUSK z dnia 17 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk dla obszarów wsi: Abramowice Prywatne, Kalinówka, Kazimierzówka, Prawiedniki, Prawiedniki Kolonia, Nowiny, Głuszczyzna, Wilczopole, Wilczopole Kolonia, Mętów (Dz. Urz. Woj. Lub. z dn. 28 października 2015 r., poz. 3239)
		link:

	https://mpzp.igemap.pl/doc/lublin/głusk/15.pdf - w uchwale nr XXIII/169/2000 RADY GMINY GŁUSK z dnia 06 marca 2000 r. w sprawie aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Głusk link: https://mpzp.igemap.pl/doc/lublin/głusk/01.pdf
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy – obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Bieżące postępowania dostępne na stronie: http://bazadoss.gdos.gov.pl/web/guest/home oraz https://wykaz.ekoportat.pl/
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji w publicznie dostępnych wykazach i dokumentach bądź informacji ze strony organu
miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
mapach zagrożenia powodziowego i mapach powodziowego ryzyka	Nie występują wg informacji w publicznie dostępnych wykazach i dokumentach Wykaz map dostępny na stronie: https://wody.isok.gov.pl/map_kzgw/?opmap=ggPDE
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	Brak informacji w publicznie dostępnych wykazach i dokumentach bądź informacji ze strony organu
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji w publicznie dostępnych wykazach i dokumentach bądź informacji ze strony organu
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji w publicznie dostępnych wykazach i dokumentach bądź informacji ze strony organu
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji	

w zakresie budowl przeciwpożdciowych		Brak informacji w publicznie dostępnych wykazach i dokumentach bądź informacji ze strony organu	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji w publicznie dostępnych wykazach i dokumentach bądź informacji ze strony organu	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji w publicznie dostępnych wykazach i dokumentach bądź informacji ze strony organu	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji w publicznie dostępnych wykazach i dokumentach bądź informacji ze strony organu	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portalu Komunikacyjnego	Brak informacji w publicznie dostępnych wykazach i dokumentach bądź informacji ze strony organu	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji w publicznie dostępnych wykazach i dokumentach bądź informacji ze strony organu	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU			
Czy jest pozwolenie na budowę	tak ⁵⁾	nie ⁶⁾	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak ⁶⁾	nie ⁷⁾	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskazane	tak ⁷⁾	nie ⁸⁾	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał			
decyzja nr 612/21 z dnia 07.04.2021 r. (znak: AB.6740.2824.2020.MS2.2830/20) wydana przez Starostę Lubelskiego			

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		wra	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.		Nie dotyczy	
– 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		Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych		Termin rozpoczęcia: 15.07.2025 r. Termin zakończenia: 30.09.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		Liczba budynków 1	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego		Powierzchnia użytkowa lokali ustalona wg normy PN – ISO 9836: 2022-07.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) Otwarty mieszkalniowy rachunek powierniczy ⁹⁾	
Środki ochrony nabywców		Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ¹⁰⁾ 0,45%	
Główne zasady funkcjonowania wybranego		Regulacje Banku Spółdzielczego w Parczewie dotyczące Otwartych rachunków	

rodzaju zabezpieczenia środków nabywczy	powierniczych - środki Nabywców są przelewane na rachunek Dewelopera po uprzednim pozytywnym zatwierdzeniu zaawansowania inwestycji zgodnie z harmonogramem przez przedstawiciela Banku
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywczy	Bank Spółdzielczy w Parczewie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I realizowany w okresie od 15.07.2025 r. do 28.09.2025 r., stanowi: 25% kosztów inwestycji, obejmuje: - wykonanie prac ziemnych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwulokalowym w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie fundamentów wraz z izolacją pionową budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wylanie chudego betonu w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - inne koszty związane z przedsięwzięciem Etap II realizowany w okresie od 29.09.2025 r. do 29.10.2025 r., stanowi: 25% kosztów inwestycji, obejmuje: - wykonanie ścian nośnych parteru w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie stropu nad parterem wraz ze schodami wewnętrznymi w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie przyłączy energetycznych w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie doprowadzenia przyłączy wodociągowych do trasy sieci wodociągowej bez łączenia z siecią w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - inne koszty związane z przedsięwzięciem Etap III realizowany w okresie od 30.10.2025 r. do 30.12.2025 r., stanowi: 20% kosztów inwestycji, obejmuje: - wykonanie ścian nośnych piętra budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie wieńców ścian nośnych piętra w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B
	- wykonanie kominów wentylacyjnych w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie ścian dachowych na parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - inne koszty związane z przedsięwzięciem Etap IV realizowany w okresie od 02.01.2026 r. do 29.03.2026 r., stanowi: 20% kosztów inwestycji, obejmuje: - wykonanie dachu w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie ścian dachowych na piętrze w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wstawienie stolarki okiennej w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie instalacji wodnej i kanalizacyjnej bez białego montażu w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - inne koszty związane z przedsięwzięciem Etap V realizowany w okresie od 30.03.2026 r. do 30.09.2026 r., stanowi: 10% kosztów inwestycji, obejmuje: - wykonanie elewacji budynku w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie instalacji elektrycznej (łożenie kabli i puszek bez montażu osprzętu) w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie instalacji C.O. w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie tynków wewnętrznych w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wykonanie wylewek na posadzkach w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - montaż osprzętu instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - wstawienie drzwi zewnętrznych i bram garażowych, kompletnego ogrodzenia, wszystkie prace brukarskie, brama wjazdowa z automatyką w budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w ramach lokali oznaczonych jako A, B - inne koszty związane z przedsięwzięciem
	Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji BRAK

7) Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperstwu Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024r. poz. 695) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiej 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 Deweloperstwu Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSZKADNIENIA 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 Deweloperstwu Funduszu Gwarancyjnym	Sposobnie do art. 43 ust. 1 Ustawy deweloperskiej: a) Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia jeżeli: - umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej; - informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy deweloperskiej; - deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub nie doręczył informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; - informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej; - prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej; b) Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nie przeniesienia na nich przedmiotu umowy w terminie określonym w niniejszej umowie. Przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia Nabywcy wyznaczają Deweloperowi dodatkowy 120 (sto dwadzieścia) dniowy termin na przeniesienie prawa będącego przedmiotem niniejszej umowy, a w razie bezskutecznego jego upływu mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy. c) Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, jeżeli Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej, prawo to Nabywcy mogą wykonać po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej; d) Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 umowy w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; f) Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11, oraz w przypadku stwierdzenia przez Izecoznaucę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; e) Nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
--	---

Sposobnie do art. 43 ust. 7 i ust. 8 Ustawy deweloperskiej Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku:

- a) niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie Deweloperskiej. Deweloper wezwie Nabywców w formie pisemnej do uszczerbku należności wyznaczając dodatkowy 30 (trzydziestu) dniowy termin od dnia doręczenia Nabywcom wezwania. Jeśli Nabywcy nie wpłacą danej kwoty w pełnej wymaganej wysokości we wskazanym w wezwaniu dodatkowym terminie, Deweloper ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, chyba że ze niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- b) niestawienia się Nabywców do odbioru lokalu lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywców prawo będące przedmiotem niniejszej umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości zlozone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
- W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej, Nabywcy zobowiązani są wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W innych przypadkach przewidzianych wzorem umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do prospektu.

INNE INFORMACJE

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, kasy 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 własności części 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 Deweloperstwu Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę udziału w części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Na dzień sporządzenia prospektu nie istnieją obciążenie hipoteczne – w przypadku jego powstania Deweloper będzie dysponował zgodą 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;

- 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 odbiorem, 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 wniosł 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 wniosł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
- a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wypłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny lub stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ulamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wypłacie 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 nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wypłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ulamkowej części własności lokalu użytkowego po wypłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.
- Osoba zainteresowana zawarciem umowy ma możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:
- a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- b) aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,
- c) pozwoleniem na budowę,
- d) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata;
- III. Informacja:
- Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Parczewie [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów, oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2263 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 Spółdzielczego w Parczewie,

- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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 niezależnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych - co do zasady - następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Parczewie 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 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena lokalu mieszkalnego dwulokalowym z garażem w budyńku mieszkalnym jednorodzinny
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal mieszkalny - projektowana powierzchnia lokalu mieszkalnego oraz garażu - m ² ,
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal mieszkalny wraz z garażem w budyńku - zł/mkw.,
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,	30.12.2026 r.
3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	
Gwarancyjnym	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu	Liczba kondygnacji 2

jednorodzinny albo budynek, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej lub 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	Technologia wykonania	tradycyjna
Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	wg załącznika	
Liczba lokali w budynku	2	
Liczba miejsc garażowych i postojowych	2 w budynku – po 1 dla każdego z lokali	
Dostępne media w budynku	Tak – woda, przydomowa oczyszczalnia ścieków, prąd	
Dostęp do drogi publicznej	tak	
Określenie użytkownika lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	lokal mieszkalny _____ użytkowany zg. z rzutem stanowiącym załącznik do projektu	lok. A: (i) poprzez służebność przejazdu i przechodu po działce 397/42 i dalej drogę wewnętrzną ul. Laurowa i Oliwkowa (dz. nr 397/1, 397/2, 397/15, 397/41) do ul. Chmielnej lub (ii) poprzez służebność przejazdu i przechodu po działce 397/42 i dalej drogę wewnętrzną ul. Laurową (dz. nr 397/41, 397/15 i 397/1) do ul. Młodzieżowej – w których to działkach Nabywca za kwotę 500 zł nabyędzie udział; lok. B: do ul. Chmielnej bezpośrednio, przy czym Nabywca niezależnie nabywa również udział w dz. nr 397/1, 397/2, 397/15, 397/41 za kwotę 500 zł;
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Wg rzutu oraz załącznika ze standardem wykończenia	

Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Po zakończeniu budowy i braku sprzeciwu ze strony organu o przystąpieniu do użytkowania
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	30.12.2026 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Brak
Cenę lokalu użytkowego albo udziałowej części własności lokalu	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo udziałowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

FI Konstrukcje Sp. z o.o.
 Pełnomocnik do reprezentacji dewelopera
 NIP: 712-30-78-933 REGON 060273943
 M. i P. _____

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego i garażowego.
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 istniejących uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, udziałowości).
4. Standard wykończenia.

- (1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
- (2) W szczególności: imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego obciążenia na nieruchomości.
- (3) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania umieszcza się informacje „Brak planu”.
- (4) Wykazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powierzchni, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalanie śmieci, wysypiska, cmentarze.
- (5) Niepotrzebne skreślić.

