

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego**

Data sporządzenia prospektu: 23 maja 2025r.

**PRZEDWSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE „PRZYSTAŃ KOŚCIUSZKI”**



**PROSPEKT INFORMACYJNY**

## CZEŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                      |  |                  |
|--------------------------------------|--|------------------|
| Developer                            | <b>FAMEL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b><br>FORMA PRAWNA: SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ<br>KRS: 0000166361 |                  |
| Adres                                | UL. BYCZYŃSKA 120 A<br>46-200 KLUCZBORK  |                  |
| Numer NIP REGON                      | NIP: 7511646072  | REGON: 532397764 |
| Numer telefonu                       | 668 422 500  |                  |
| Adres poczty elektronicznej          | nieruchomosci@famel.com.pl   |                  |
| Numer faksu                          | -----  |                  |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.przystankosciuszki.pl  |                  |

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

#### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

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

|  |   |
|--|---|
| Adres  | Ul. Azaliowa nr 5-5a Ligota Zamecka, działka nr 13/13 |
| Data rozpoczęcia                                 | Listopad 2020 r.                                      |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 22.11.2022  |

#### PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

|  |   |
|--|---|
| Adres  | Ul. Azaliowa 3-3a Ligota Zamecka, działka 13/12 |
| Data rozpoczęcia                                 | Listopad 2020 r.                                |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 28.04.2023                                      |

| PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO |     |
|---|-----|
| Adres   | --- |
| Data rozpoczęcia  | --- |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                | --- |

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

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU  |   |   |
|---|---|---|
| Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu <sup>1)</sup>   | Kluczbork, ul. Plac Matejki 2, Plac Matejki 3, Plac Matejki 4, dz. ew. 269/14 i 269/17, obręb ewidencyjny 0027  |   |
| Numer księgi wieczystej   | OP1U/00098026/1   |   |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej   | W dziale IV księgi wieczystej nr OP1U/00098026/1 brak jest ujawnionych wpisów   |   |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>   | Nie dotyczy   |   |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>                                    | <p>W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- od północy ul. Damrota : Centrum Kultury w Kluczborku</li> <li>- od południa ul. Szpitalna</li> <li>- od wschodu ul. Marii Curie-Skłodowskiej: rzeka Młynówka, Zespół Szkół nr 1</li> <li>- od zachodu ul. Tadeusza Kościuszki :Administracja Oświaty w Kluczborku, Aleja Różana , zbiornik wodny: Staw Kościuszki</li> </ul> |   |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy   | <a href="https://www.bip.kluczbork.eu/1275.obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego?tresc=19793">https://www.bip.kluczbork.eu/1275.obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego?tresc=19793</a><br>UCHWAŁA NR XXXVI/551/21 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 27 października 2021 r. |
|   | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  |   |
|   | Miejscowy plan odbudowy   |   |

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.


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

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | Inne <sup>4)</sup>  |   |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu  | <p>Działka nr 269/17 położona w Kluczborku oznaczona jest symbolami 7MWU-tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, 2KDD-tereny dróg Publicznych i 11KDW-tereny ulic i dróg wewnętrznych osiedlowych i dojazdowych / udział terenów o symbolach 7MWU, 2KDD, 11KDW</p> <p>Działka nr 269/14 położona w Kluczborku, oznaczona jest symbolami 11 KDW-tereny ulic i dróg wewnętrznych osiedlowych i dojazdowych, 4ZI-tereny zieleni izolacyjnej; udział terenów o symbolach 11KDW, 4ZI</p>  |
|  | Maksymalna intensywność zabudowy                                  | 1,006   |
|  | Maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy             | minimum 0,1<br>maksimum 2,5   |
|  | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                  | 60 %  |
|  | Maksymalna wysokość zabudowy                                      | 14 m  |
|  | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej      | 15 %  |
|  | Minimalna liczba miejsc do parkowania                             | Co najmniej 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie   |
|  | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | <p>Zgodnie z uchwałą nr LVI/799/23 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka - część południowa (Dz. U. Woj. Opolskiego z 06 marca 2023 r. poz. 963) w rejonie ul. Plac Matejki :</p> <p>Rozdział 3 Przeznaczenie terenów pkt. 5 tereny otwarte (zieleni, użytkowane rolniczo i wód), w tym:</p> <p>a) tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZD ,</p> <p>b) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZI ,</p> |

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (CPK),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |                              | <p>c) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZP ,</p> <p>d) tereny cmentarzy oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZC ,</p> <p>e) tereny lasów oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZL ,</p> <p>f) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZN ,</p> <p>g) tereny trwałych użytków zielonych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem RZ ,</p> <p>h) tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem RO</p> <p>i) tereny głównie gruntów ornych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem R ,</p> <p>j) tereny głównie gruntów ornych – rezerwy terenowe pod przyszły rozwój miasta oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem R(MM) ,</p> <p>k) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem WS</p> <p>DZIAŁ II. Przepisy szczegółowe Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy Rozdział 1. Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:</p> <p>4) dla pozostałych terenów ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych:</p> <p>a) max. % powierzchni zabudowanej - 70,</p> <p>b) min. % powierzchni biologicznie czynnej – 20,</p> <p>c) min./max. wskaźniki intensywności zabudowy – nie określa się/2,0;</p> <p>5) wysokość budynków z zastrzeżeniem pkt 6:</p> <p>a) podstawowych i towarzyszących - do 3 kondygnacji nadziemnych,</p> <p>b) pomocniczych i gospodarczych - 1 kondygnacja nadziemna;</p> |
|  | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczegółowego zagrożenia powodzią   |
|  | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Budynek nie będzie znajdował się w granicach obszaru chronionego.   |
|  | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy   |
|  | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji   | Nie dotyczy   |
|  | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                      | Nie dotyczy   |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich | Przeznaczenie terenu  | Teren zabudowy jednorodzinnej z usługami, teren zabudowy wielorodzinnej z usługami  |
|  | Maksymalna intensywność zabudowy  | 2,5   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym*  | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy  | 0,1   |
|   | Maksymalna powierzchnia zabudowy  | 60 %  |
|   | Maksymalna wysokość zabudowy  | 14 m  |
|   | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej  | 15 %  |
|   | Minimalna liczba miejsc do parkowania   | Budynki mieszkaniowe 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie<br>Budynek usługowy 2 miejsca postojowe na 30-50 m2 powierzchni użytkowej |
| Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu  | Nie dotyczy   |
|   | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:   |   |
|   | 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 szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji  | Nie dotyczy   |
|   | warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                       | Nie dotyczy   |
|   | minimalny udział procentowy   | Nie dotyczy   |
|   | nadziemna intensywność zabudowy   | Nie dotyczy   |
| wysokość zabudowy   | Nie dotyczy   |   |

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

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>6)</sup>, zawarte w:</p> | <p>miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>  | <p>Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów Krasków <a href="https://www.bip.kluczbork.eu/1275_obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego?tresc=19549">https://www.bip.kluczbork.eu/1275_obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego?tresc=19549</a></p> <p>Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Kuniów <a href="https://www.bip.kluczbork.eu/1275_obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego?tresc=19554">https://www.bip.kluczbork.eu/1275_obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego?tresc=19554</a></p> <p>Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Dolna <a href="https://www.bip.kluczbork.eu/1275_obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego?tresc=19712">https://www.bip.kluczbork.eu/1275_obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego?tresc=19712</a></p> <p>Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczbork część północna <a href="https://www.bip.kluczbork.eu/1275_obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego?tresc=19724">https://www.bip.kluczbork.eu/1275_obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego?tresc=19724</a></p> <p>Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kluczborka część południowa <a href="https://www.bip.kluczbork.eu/1275_obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego?tresc=19793">https://www.bip.kluczbork.eu/1275_obowiazujace-miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego?tresc=19793</a></p> |
|  | <p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>  | <p>Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu B.6740.1.305.1.2020.DS działka 252/27</li> <li>• budowa hali sportowej działka 2836 B.6740.1.100.2024.KB</li> <li>• Przebudowa i rozbudowa budynku usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługowo-mieszkalną B.6740.1.13.2025.BS działka 162</li> </ul>   |
|  | <p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• rozbiórka oraz budowa nowego przepustu nad ciekami Stara Stobrawa B.6740.1.8.2025.KB działka 260/3</li> </ul>  |
|  | <p>decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania</p>   | <p>Nie dotyczy</p>  |
|  | <p>miejsowych planach odbudowy</p>   | <p>Nie dotyczy</p>  |
|  | <p>mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego</p>   | <p>Nie dotyczy</p>  |
|  | <p>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</p> |   |
|  | <p>decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej</p>  | <p>Nie dotyczy</p>  |
|  | <p>decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej</p>   | <p>Nie dotyczy</p>  |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego  | Nie dotyczy  |
|   | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych   | Nie dotyczy  |
|   | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej  | Nie odnotowano inwestycji przewidzianych w promieniu 1 km, dla których wydano decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej |
|   | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej   | Nie odnotowano inwestycji przewidywanych w promieniu 1 km, dla których wydawano decyzję o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej  |
|   | 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  |
| <b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>   |   |  |
| Czy jest pozwolenie na budowę   | tak <sup>1*</sup>   | nie <sup>2*</sup>  |
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne  | tak <sup>3*</sup>   | nie <sup>4*</sup>  |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone  | tak <sup>5*</sup>   | nie <sup>6*</sup>  |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał  | Decyzja B.6740.1.81.2022.BS z dnia 02.08.2022r. nr 1/81/2022 przeniesiona decyzją nr 1/150/2023r. z dnia 5.01.2024 wydana przez Starostę Kluczborskiego |  |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku  |   |  |
| 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 2021r. poz. 2351, z późn. zm.) oraz oznaczenia organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | Nie dotyczy   |  |
| Data zakończenia budowy domu  | Nie dotyczy   |  |

\* Niepotrzebne skreślić.

<sup>6</sup> 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

|  |  |   |                                  |             |
|--|--|---|----------------------------------|-------------|
| jednorodzinne  |  |   |                                  |             |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych   | Termin rozpoczęcia prac budowlanych – 25 październik 2024 r.<br>Termin zakończenia prac budowlanych – 30 kwiecień 2026 r.  |   |                                  |             |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego   | Liczba budynków  | 1   |                                  |             |
|  | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)  | Nie dotyczy   |                                  |             |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinne                                     | PN-ISO 9836 i & 12 Rozporządzenia Wykonawczego: Rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11.09.2020 r. ws szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego ( Dz. U z 2022 poz. 1679 )   |   |                                  |             |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne   | Środki własne   |                                  |             |
|  | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)  | Nie dotyczy   |                                  |             |
| Środki ochrony nabywców  | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*   | Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*  |                                  |             |
|  | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>6)</sup>  | 0,45% od kwoty każdej wpłaty środków Nabywcy na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy |                                  |             |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy  | <p>Bank wypłaca Famel Sp. z o.o. środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinne albo</li> <li>2. ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo domu jednorodzinne i lokalu użytkowego – w przypadku umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.</li> </ol> <p>W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w ich harmonogramach, bank wypłaca Famel Sp. z o.o. pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne lub domu jednorodzinne oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</p> |   |                                  |             |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy  | mBank S.A.   |   |                                  |             |
| Harmonogram przedsięwzięcia  | Nr   | Termin  | Etapy realizacji przedsięwzięcia | Procentowy, |

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. ....) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust.8 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

| deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego  | etapu   | zakończenia etapów przedsięwzięcia deweloperskiego | deweloperskiego   | szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedsięwzięcia deweloperskiego |
|---|---|--|---|---|
|   | I   | 31.10.2024   | Zakup nieruchomości, dokumentacja projektowa, pozwolenie budowlane, rozpoczęcie prac ziemnych   | 20 %  |
|   | II  | 31.12.2024   | Roboty ziemne, ławy fundamentowe  | 10 %  |
|   | III   | 15.03.2025   | Ściany i strop parteru  | 10 %  |
|   | IV  | 30.04.2025   | Ściany i strop I piętra   | 10 %  |
|   | V   | 31.10.2025   | Ściany i strop II piętra  | 10 %  |
|   | VI  | 30.11.2025   | Ściany działowe i pokrycie dachu  | 10 %  |
|   | VII   | 30.11.2025   | Stolarka okienna, instalacje sanitarne 30%, instalacja elektryczna 30%, elewacja 30%, tynki 20%   | 10 %  |
|   | VIII  | 31.01.2026   | Instalacje sanitarne 30%, instalacja elektryczna 30%, elewacja 70%, tynki 80% , posadzki 60%  | 10 %  |
|   | IX  | 31.03.2026   | Zagospodarowanie terenu, drogi, chodniki, prace wykończeniowe wewnętrzne części wspólnych, winda, instalacje sanitarne 40%, instalacja elektryczna 40%, posadzki 40%, przyłącza | 10 %  |
| RAZEM   |   |  | 100%  |   |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji   | Umowa nie przewiduje waloryzacji.   |  |   |   |
| <b>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 o deweloperskim funduszu gwarancyjnym</b>                |   |  |   |   |
| 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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | <p>1. Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym ( dalej zwana w niniejszej rubryce Ustawą a wszystkie wymienione niżej przepisy dotyczą tej Ustawy ), Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:</p> <p>1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy,</p> <p>2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,</p> <p>3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</p> <p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2,</p> |  |   |   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>3 lub 5 Ustawy, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,</p> <p>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,</p> <p>6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, w terminie wynikającym z tych umów;</p> <p>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 ,</p> <p>8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt. 1 lub 2;</p> <p>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ;</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ;</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</p> <p>2.W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2,3 lub 5 w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia;</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 w pkt. 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 Ustawy, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 .</p> <p>5.W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 8 , Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 , w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>6.W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.</p> <p>Wyjaśnienia do ust. 4 oraz 6 powyżej:</p> <p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 lub 5 w przypadkach opisanych w art. 10 ust. 1 lub w art. 12 ust. 1 Ustawy, gdy Deweloper w obowiązujących go terminach:</p> <p>a) nie później niż 60 dni od dnia wypowiedzenia przez bank lub kasę umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego nie zawarł z innym bankiem lub kasą mieszkaniowego rachunku powierniczego tego samego rodzaju jak w przypadku umowy , która została wypowiedziana.</p> <p>b)w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji, w sytuacji :</p> <p>-wydania przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzji o zawieszeniu działalności banku i ustanowieniu zarządu komisarycznego oraz wystąpieniu do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości.</p> <p>- wystąpienia przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości banku lub kasy nie zawarł z innym bankiem lub kasą umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w rozumieniu Ustawy.</p> <p>Ponadto na mocy postanowień umowy deweloperskiej Nabywca ma prawo odstąpić od tej umowy w przypadku gdy wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami na etapie odbioru budynku, w którym znajduje się nabywany lokal, pomiar z natury powierzchni użytkowej tego lokalu, ujawni rozbieżność pomiędzy wynikiem ww. pomiaru a powierzchnią projektową przekraczającą 2 (dwa) %. Prawo odstąpienia na tej podstawie może być wykonane przez Nabywcę w terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia podpisania przez niego protokołu odbioru nabywanego lokalu, lecz</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>nie później niż do dnia zawarcia umowy przeniesienia jego własności;</p> <p>Na mocy postanowień umowy deweloperskiej Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę z uwagi na zmianę ceny określonej w umowie deweloperskiej spowodowaną zmianą powszechnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania umowy deweloperskiej. Prawo odstąpienia na tej podstawie może być wykonane przez Nabywcę w terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży, lecz nie później niż do dnia odbioru lokalu.</p> <p>1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.</p> <p>Na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo od umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba Strona 19 z 58 że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, także w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>W przypadku odstąpienia przez dewelopera, na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.</p> |
|--|--|

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

- 1) o 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 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, 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 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 z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno - budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

- b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 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 wpłacie 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 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, kasy 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A.
- 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 należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, 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 lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: nie dotyczy

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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.

