

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	SEGMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	ul. Fryderyka Chopina 41/2, 20-023 Lublin Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany: 7142050690	REGON, o ile taki posiada: 381475541
Numer telefonu	576 374 453, 662 659 985	
Adres poczty elektronicznej	biuro.jrddevelopment@gmail.com	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera	https://sasanka.eu/zoflowka/	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	
Data rozpoczęcia	
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	21-010 ZOFIÓWKA, DZIAŁKA NR 248/8, OBRĘB 5.0015 ZOFIÓWKA, GMINA ŁĘCZNA	
Numer księgi wieczystej	LU1I/00105290/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE DOTYCZY	
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⁾	W OBSZARZE OBJETYM ANALIZĄ WYSTĘPUJE ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA. DODATKOWO W SASIEDZTWIE INWESTYCJI WYSTĘPUJE: -TERENY UPRAWNE OTACZAJĄCE OBSZAR INWESTYCJI MOGĄCE SKUTKOWAĆ WZMOŻONYMI UCIAŻLIWOŚCIAMI ZAPACHOWYMI I DŹWIĘKOWYMI - TRASA SZYBKIEGO RUCHU – DROGA KRAJOWA NR 82 KDGP. Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Uchwała Nr LXI/355/2022 Rady Miejskiej w Łęcznej z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczna – etap II	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji UCHWAŁA NR XVI/92/2019 RADY MIEJSKIEJ W ŁĘCZNEJ Z DNIA 27 LISTOPADA 2019 ROKU (Dz. Urz. Woj. Lub. Z dnia 14 grudnia 2019 roku, poz. 7506) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczna – etap II.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego UCHWALONY, OBEJMUJE OBSZAR INWESTYCJI	
	Miejscowy plan odbudowy NIE DOTYCZY	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MN/U- TEREN ZABUDOWU MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	Maksymalna intensywność zabudowy	60 %
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE OKREŚLONO

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

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

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

⁴⁾ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,

2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,

3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru 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.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60 % - DOTYCZY TERENÓW MN
	Maksymalna wysokość zabudowy	15 M - DOTYCZY TERENÓW MN
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25 % POWIERZCHNI DZIAŁKI
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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
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	MN/U - TEREN ZABUDOWU MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	Maksymalna intensywność zabudowy	od 0,05 do 1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	NIE OKREŚLONO
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60 % POWIERZCHNI DZIAŁKI- DOTYCZY TERENÓW MN
	Maksymalna wysokość zabudowy	15 M – DOTYCZY TERENÓW MN
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	25 % POWIERZCHNI DZIAŁKI – DOTYCZY TERENÓW MN
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	NIE OKREŚLONO

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

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu NIE DOTYCZY
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: NIE DOTYCZY	
	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

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.

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	NIE DOTYCZY
	miejscowych planach odbudowy	NIE DOTYCZY
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	NIE DOTYCZY
	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	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	Decyzja nr 584/21 z dnia 27 grudnia 2021 roku, znak sprawy: BA.6740.529.2.2021.II wydana przez Starostę Łęczyńskiego	
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 2021 r. poz. 2351, 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	01.10.2024 – 31.10.2025 ROKU	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub 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 jednorodzinnego	WEDŁUG NORMY PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	WKŁAD WŁASNY 100 %
	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 ⁷⁾	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Powiernik ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym (dalej: OMRP) wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłata środków z OMRP następuje po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Wypłata realizowana jest przez Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego. Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z OMRP na rzecz Powiernika, dokonuje kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. Kontrola dokonywana jest przez wyznaczoną przez Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy i jego porównania z rzeczywistym stanem budowy. Dokonując kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie ma prawo kontroli dokumentacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz wejścia na teren budowy przedsięwzięcia deweloperskiego jak i prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie, informuje Powiernika w formie pisemnej o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie wypłaca Powierzającemu środki zgromadzone na OMRP niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w inny sposób strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, zaś Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie dokonuje wypłaty zaewidencjonowanych środków niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Wschodni Bank Spółdzielczy w Chełmie	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap 1 (20%) 01.10.2024 r.-31.10.2024 r.	Zakup działki, wykonanie projektu architektonicznego i

	projekty techniczne przyłączy zewnętrznych.
Etap 2 (20%) 01.11.2024 r.-31.12.2024 r.	Wykonanie etapu FUNDAMENTY (Wykonanie łąw fundamentowych, ścian fundamentowych, rozprowadzenie instalacji kanalizacji sanitarnej w fundamentach, izolacja termiczna i przeciwwilgociowa fundamentów, zasypanie fundamentów, wylewki wstępne (chudziaki).
Etap 3 (20%) 01.01.2025 r.-31.03.2025 r.	Wykonanie etapu STAN SUROWY Wymurowanie ścian nośnych parteru, wykonanie zbrojenia i zalanie stropu oraz słupów).
Etap 4 (20%) 01.04.2025 r.-31.05.2025 r.	Wykonanie etapu STAN SUROWY ZAMKNIĘTY (Wymurowanie kominów, wykonanie ścian działowych, więźby i pokrycia dachowego wraz z montażem wylazu dachowego, montaż stolarki okiennej i drzwiowej).
Etap 5 (10%) 01.06.2025 r. -31.08.2025 r.	Wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, c.o., posadzek, tynków.
Etap 6 (10%) 01.09.2025 r.-31.10.2025 r.	Elewacja budynku, przyłącza zewnętrzne, montaż bramy garażowej. Dokonanie zawiadomienia o zakończeniu budowy.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) w okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia zapłaty całej Ceny. W takim przypadku należne raty

	Ceny przypadające do zapłaty po dniu wejścia w życie zmiany stawki tego podatku zostaną odpowiednio podwyższone albo obniżone o kwotę wynikającą ze zmiany tej stawki
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia: a) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 i 36 Ustawy Deweloperskiej; b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie 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; c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; d) 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; e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej. 2. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niezawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie określonym w §13. W takim przypadku przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi studwudziestodniowy termin na zawarcie Umowy Przyrzeczonej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. 3. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w terminie i trybie określonym w art. 10 ust. 1 Nowej Ustawy. Prawo to przysługuje Nabywcy następnego dnia po bezskutecznym upływie terminu jak i po dokonaniu przez bank zwrotu środków w sytuacji nieprzedstawienia przez Dewelopera oświadczenia z banku w terminie i trybie wskazanym w art. 10 ust. 2 Nowej Ustawy. 4. Nabywca ma prawo odstąpić w terminie 60 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy w przypadku gdy deweloper nie posiada wymaganej do rozpoczęcia sprzedaży zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 i 2 Nowej Ustawy. 5. Nabywca ma prawo odstąpić w terminie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Nowej Ustawy, w przypadku gdy deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Nowej Ustawy oraz w terminie tamże wskazanym. 6. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku bezskutecznego upływu terminu na usunięcie wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, wyznaczonego przepisami art. 41 Nowej Ustawy. 7. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku gdy przedstawiona przez niego i sporządzona na jego wniosek opinia rzeczoznawcy budowlanego stwierdziła istnienie wady istotnej lokalu lub domu jednorodzinnego. 8. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku gdy syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28

lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

9. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia Lokalu będzie mniejsza o ponad 2 % (dwa procent). Prawo odstąpienia nie przysługuje Nabywcy w przypadku, gdy różnica powierzchni wynika ze zmian lokatorskich wprowadzonych na jego Zlecenie. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powzięcia informacji o ostatecznej powierzchni Lokalu Mieszkalnego.

10. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku zwiększenia się Ceny w związku ze zwiększeniem rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania pisemnego powiadomienia od Dewelopera o wysokości kwoty dopłaty. Jeżeli pomimo zwiększenia powierzchni Lokalu Deweloper nie zażąda od Nabywcy dopłaty, wówczas Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy.

11. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku zwiększenia się Ceny w związku z podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług (VAT). Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia w terminie 14 (czternaście) dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku VAT. Jeżeli pomimo zwiększenia stawki podatku VAT Deweloper nie zażąda od Nabywcy dopłaty, wówczas Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy.

12. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z niniejszej umowy i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

Prawo Odstąpienia Dewelopera

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania Umowy Przyrzeczonej pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera na podstawie ust.1 i ust.2 niniejszego paragrafu, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z niniejszej umowy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie czternastu dni od dnia odstąpienia od umowy przez Dewelopera. W przypadku zwłoki Nabywcy w dostarczeniu zgody, o której mowa w zdaniu poprzednim, będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 0,0165 % Ceny za każdy dzień zwłoki.

⁷⁾ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 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 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone we Wschodnim Banku Spółdzielczym w Chełmie, 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Wschodniego Banku Spółdzielczego w Chełmie,
- 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, są objęte 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,

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, z późn. zm.).

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.

