

Lublin 10.01.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI DWA BUDYNKI MIESZKLANE JEDNORODZINNE DWULOKALOWE W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ NA DZIAŁKACH 465/1 I 465/2 „USTRONNA NAŁĘCZOWSKA III”



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	KA-KAM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
Adres	ul. Nałęczowska 213, 20-831 Lublin	
Numer NIP i REGON	NIP: 7123452306	REGON: 524858504
Adres poczty elektronicznej	k_giza@interia.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ka-kam.pl	

**KA-KAM SP. Z O.O PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI
USTRONNA NAŁĘCZOWSKA III**

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	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Przy ulicy Ustronnej w Lublinie nr działek 465/1 oraz 465/2 ark.12, obręb 74 – Wola Sławińska
Numer księgi wieczystej	KW LU11/00331954/9 (Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych)
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Brak	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lublin	Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr 1685/LVI/2024 Rady Miasta Lublin z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I D – Szerokie – etap I (Dz. Urz. Woj. Lub. 2024r. poz. 1198)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Tereny mieszkaniowe 24MN z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z nieuciążliwymi usługami
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna - 30% Minimalna - brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie więcej niż 10,5m i nie więcej niż II kondygnacje naziemne z

		możliwością realizacji poddasza użytkowego jako III kondygnacji w stromym dachu o nachyleniu od 30° do 45°
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Dwa miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, w przypadku w/w inwestycji jest to 8 miejsc postojowych
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) ustala się standard akustyczny - zgodnie z § 7; 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu - zgodnie z § 8; 4) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1) na terenach 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN na rysunku planu wskazana została granica układu urbanistycznego/ruralistycznego ujętego w Ewidencji Zabytków. W granicach ww. układu ustala się, że ochronie konserwatorskiej podlegają pozostałości zespołu dworsko-parkowego Wola Sławińska oraz fragment układu ruralistycznego dawnej wsi Wola Sławińska, a w szczególności pozostałości historycznego układu drożnego, układ budynków i starodrzew; 2) wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 24MN - od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 19KDD, 20KDD - bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 8KX1 oraz 22KDD,
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 34 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi, b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskich sieci wodociągowych po wymaganej rozbudowie w oparciu o sieci: Ø200 w ul. Nałęczowskiej, Ø160 w ul. Szerokie, Ø225 w ul. Wądołnej oraz Ø100 w ul. Głównej, d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie w oparciu o kanały sanitarne: Ø0,3 w ul. Wądołnej i Ø0,2 w ul. Nałęczowskiej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi, e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie w oparciu o kanał deszczowy Ø0,3-0,5 w ul. Szerokie, planowane sieci odprowadzające wody opadowe do rzeki Czechówki lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, zaś z powierzchni biologicznie czynnych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

		f) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące sieci gazowe średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie w oparciu o sieci gazowe: Ø160 przebiegająca wzdłuż ul. Głównej, ul. Wądołnej, ul. Szerokie oraz Ø150 w ul. Nałęczowskiej, g) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z zastrzeżeniem § 34 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych po ich rozbudowie w tym rejonie miasta, h) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.
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	Przeznaczenie terenu	Dokładnie taki sam jak w/w, oraz : 1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej (lecz nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku); 2) ustala się lokalizację usług nieuciąźliwych, w szczególności z zakresu kategorii: a) administracji i biur, w tym w szczególności: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym np: budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów, obiekty centrów konferencyjnych i kongresowych, sądów, b) handlu, w tym w szczególności: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² taki jak: samodzielne sklepy, butiki, apteki, c) kultury, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne, domy kultury, biblioteki, centra informacyjne i archiwa, d) ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym w szczególności: przychodnie,

		ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie, domy pomocy społecznej, e) oświaty i wychowania , w tym w szczególności: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły publiczne, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe, f) sportu i rekreacji , w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu, g) usług drobnych , w tym w szczególności: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy, h) usług publicznych .
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Minimalna – 30% Maksymalna – 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne; 2) w przypadku realizacji stromego dachu o spadku od 30° do 45° dopuszcza się realizację poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji nadziemnej; 3) w przypadku realizacji dachu płaskiego dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji nadziemnej na powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni obrysu budynku; 4) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 3,5 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna; 5) zwiększenie dopuszczonej maksymalnej wysokości zabudowy do wartości: nie więcej niż 10,5 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny – 35% Maksymalny – 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny

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 szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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 przeciwniepowodziowych	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	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Nr 741/24 z dnia 30.09.2024 roku wydana przez Prezydenta Miasta Lublin znak AB-BP-I.6740.230.2024	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	01.10.2024 – 31.07.2026	

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	DWA BUDYNKI MIESZKLANE JEDNORODZINNE DWULOKALOWE W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ NA DZIAŁKACH 465/1 I 465/2 Budynki przylegające do siebie – zabudowa bliźniacza	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską Normą PN ISO9836	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 60% Środki od nabywców 40%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Brak
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Tak
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 1876, z późn. zm.), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę, na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego (zadania inwestycyjnego) określonego w tej umowie. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011 r. Nr 232, poz. 1377) zwanej dalej „Ustawą deweloperską”: 1. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. 2. W zakresie kontroli, o której mowa w ust. 1, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji. 3. Koszty kontroli, o której mowa w ust. 1, ponosi deweloper. Zgodnie z art. 13 Ustawy deweloperskiej, w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 Ustawy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym	

	rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Zgodnie z art. 14 Ustawy deweloperskiej: 1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. 2. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 1. Środkami zgromadzonymi na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym, deweloper może dysponować wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, zgodnie z Harmonogramem rzeczowo-finansowym. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego w tym Rachunku Wirtualnego Nabywcy obciążają dewelopera		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BANK BPS S.A. z siedzibą w Lublinie		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Nr etapu i zakres prac w ramach etapu	% szacunkowy udział kosztu etapu w całkowitych kosztach przedsięwzięcia	Termin zakończenia etapu
	I etap Wykonanie stanu zerowego: - zakup działki pod inwestycję - wykonanie projektu architektonicznego - zabezpieczenie terenu i wytyczenie budynku - wykopy pod fundament - ławy fundamentowe - ściany fundamentowe - izolacja pionowa i pozioma	25%	31.10.2024
	II etap Stan surowy otwarty parteru: - ściany zewnętrzne i konstrukcyjne - strop nad parterem - schody żelbetowe - przewody wentylacyjne	20%	30.04.2025
	III etap Stan surowy otwarty piętro: - ściany zewnętrzne i konstrukcyjne - strop nad piętrem - przewody wentylacyjne	20%	30.06.2025
	IV etap Stan surowy zamknięty: - konstrukcja dachu - pokrycie dachu - obróbki blacharskie - stolarka okienna	15%	31.08.2025
	V etap Orurowanie i okablowanie instalacje wewnętrzne: - wod-kan, CO, gazowa	10%	30.04.2026

**KA-KAM SP. Z O.O PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI
USTRONNA NAŁĘCZOWSKA III**

	- elektryczna - ścianki działowe - tynki i wylewki wewnętrzne. - ocieplenie stropu nad piętrem		
	VI etap Elewacje i roboty zewnętrzne: - stolarka drzwiowa - montaż osprzętu instalacyjnego - ocieplenie budynku, elewacja - roboty zewnętrzne, sieci i przyłącza - kostka brukowa - uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie wydane przez właściwy organ nadzoru budowlanego	10%	31.07.2026
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej Lokalu jest stała. Podstawą obliczenia końcowych cen Lokali będzie powierzchnia użytkowa Lokali ustalona w wyniku obmiaru powykonawczego zgodnie z postanowieniami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U z 2022 r., poz. 1679). Strony ustaliły, że różnica wynosząca +/- 2 % (dwa procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Lokalu ustaloną w sposób określony w § 5 ust. 3 tego aktu, to jest po dokonaniu obmiaru powykonawczego, a powierzchnią Lokalu wskazaną w § 5 ust. 1, jest dopuszczalna i stanowić będzie podstawę do korekty ceny w oparciu o cenę jednostkową za 1 m² określoną w ust. 1 niniejszego paragrafu. Strony postanowiły, że cena Lokalu może ulec zmianie w przypadku zmiany zasad opodatkowania lub stawki podatku od towarów i usług. W przypadku podwyższenia cen z powodu zmiany stawki podatku od towarów i usług, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy na zasadach określonych w § 11 ust. 7 tego aktu. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy z powodu podwyższenia stawki tego podatku od towarów i usług, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki tego podatku zostaną podwyższone o kwoty wynikające ze wzrostu tej stawki, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwot wynikających ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania.		
WARUNKI ODSZKODOWANIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM			
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy deweloperskiej: 1) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) 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, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy 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; 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy, 5) jeżeli Prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności Budynku w terminie określonym w niniejszej Umowie;		

**KA-KAM SP. Z O.O PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI
USTRONNA NAŁĘCZOWSKA III**

	7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 5, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (sto dwadzieścia) dniowy termin na przeniesienie prawa własności nieruchomości zabudowanej Budynkiem, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. 7. Nabywca ma także prawo odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej, w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług powyżej 8 % i mającej wpływ na wysokość ceny brutto przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia – w terminie 14 (czternaście) dni od dnia pisemnego powiadomienia Nabywcy o wejściu w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług wraz z fakturą korygującą. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminach lub wysokościach określonych w Umowie (w harmonogramie płatności), mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 9. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Budynku lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność nieruchomości zabudowanej Budynkiem, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia określonego w art. 43 Ustawy, niniejsza Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. 11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy będzie skuteczne, jeżeli zawierać będzie zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy z księgi wieczystej o przeniesienie własności nieruchomości zabudowanej Budynkiem i będzie złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 12. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych w ust. 8 i ust. 9, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości zabudowanej Budynkiem i doręczyć Deweloperowi złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenie zawierające
--	---

	powyższą zgodę w terminie 7 (siedem) dni od dnia otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.	
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 bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w... [nazwa banku prowadzącego 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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/>.

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	899 000 zł
--	------------

**KA-KAM SP. Z O.O PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI
USTRONNA NAŁĘCZOWSKA III**

Powierzchnia całkowita i użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Indywidualny projekt budynku jednorodzinnego dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej powierzchnia całkowita projektowa 119,14m ² , powierzchnia użytkowa -112,36m ² :	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	8001,07 zł za m ²	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Najpóźniej do dnia 31 grudnia 2026 roku.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Konstrukcja murowana na klej cienkowarstwowy z betonu komórkowego firmy Solbet 24 cm, ocieplenie- styropian 20cm, stropy monolityczne żelbetowe, ścianki działowe 12, cm, schody betonowe monolityczne dach czterospadowy pokryty dachówką betonową firmy Braas (bałtycka).
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Lokale posiadają niezależne wejścia z terenu działki, załącznik graficzny w PZT. Teren ogrodzony.
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Dla jednego lokalu 2 miejsca postojowe co daje 8 miejsc postojowych dla całej inwestycji
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja (szambo), prąd i gaz
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do ul. Ustronnej – poprzez drogę wewnętrzną działka numer 465/5 w której przyszedł właściciel lokalu nabędzie udział

**KA-KAM SP. Z O.O PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI
USTRONNA NAŁĘCZOWSKA III**

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal 1A róg budynku (południe – zachód) dwie kondygnacje i poddasze nieużytkowe Lokal 1B róg budynku (północ – zachód) dwie kondygnacje i poddasze nieużytkowe Lokal 2A róg budynku (południe – wschód) dwie kondygnacje i poddasze nieużytkowe Lokal 2b róg budynku (północ – wschód) dwie kondygnacje i poddasze nieużytkowe
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Parter: • Wiatrołap – 4,24 m² • Hol – 3,50 m² • Salon + aneks – 37,99 m² • Gabinet – 6,70 m² • Łazienka – 4,54 m² • Kotłownia – 2,53 m² Piętro: • Klatka schodowa – 12,24 m² • Łazienka – 7,82 m² • Garderoba – 5,17 m² • Pokój – 10,45 m² • Pokój – 11,96 m² • Pokój – 12,00m² Standard wykończenia: - ścianki działowe - tynki wewnętrzne – gipsowe - drzwi zewnętrzne - okna PCV w okleinie bez parapetów - posadzki – wylewka cementowa, w pomieszczeniach łazienkowych i sanitarnych brak warstwy przeciwwilgociowej pod płytki ceramiczne Instalacje wewnętrzne: - instalacja CO – piec gazowy jednofunkcyjny z zasobnikiem na wodę, ogrzewanie podłogowe w całym domu - instalacja elektryczna z gniazdkami i przełącznikami - instalacja wodna bez armatury - instalacja kanalizacji sanitarnej bez armatury - liczniki - balkony z balustradami szklanymi i płytkami - kostka brukowa na miejscach parkingowych i opasce wokół budynku
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Brak
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Brak
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Brak

Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Brak

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

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

**KA-KAM SP. Z O.O PROSPEKT INFORMACYJNY INWESTYCJI
USTRONNA NAŁĘCZOWSKA III**