

PROSPEKT INFORMACYJNY

APARTAMENTY DOLINA SANU

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z parkingiem





CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	BAN DOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, KRS 0000697209	
Adres	Siedziba: ul. Łukasiewicza 7/30, 38-700 Ustrzyki Dolne Biuro sprzedaży: ul. Cerkiewna 1 (I p.), 38-500 Sanok	
Nr NIP i REGON	(NIP) 689 123 43 51	(REGON) 368373032
Nr telefonu	+48 604 467 205	
Adres poczty elektronicznej	bandom_sekretariat@poczta.onet.pl janinaros@interia.pl	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.mieszkania-sanok.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	38-500 Sanok, ul. Robotnicza 87A
Data rozpoczęcia	Kwiecień 2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Wrzesień 2019 r.
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	38-500 Sanok, Wyspiańskiego 52
Data rozpoczęcia	Czerwiec 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Grudzień 2021 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	38-500 Sanok, ul. Kwiatowa 27
Data rozpoczęcia	Czerwiec 2022 r.

BAN DOM

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ul. Łukasiewicza 7/30
38-700 Ustrzyki Dolne

BIURO SPRZEDAŻY /
ADRES KORESPONDENCYJNY:

ul. Cerkiewna 1
38-500 Sanok

KRS: 0000697209 Sąd Rejonowy w Rzeszowie

NIP: 6891234351

REGON: 368373032

T: +48 604 467 205

E: bandom_sekretariat@poczta.onet.pl

<https://www.mieszkania-sanok.pl/>

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Styczeń 2025 r.
--	-----------------

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000 zł	Na dzień wydania prospektu informacyjnego <u>nie</u> prowadzi się i <u>uprzednio nie</u> <u>prowadzono</u> przeciwko Spółce postępowania egzekucyjnego na kwotę powyżej 100.000 zł.
---	---

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹⁾	ul. Strażacka, 38-500 Sanok, województwo podkarpackie, nr ewidencyjny działki: 583/75, obr. 0005 (Olchowce)	
Numer księgi wieczystej	KS1S/00085300/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń	
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 publicznie dostępnych dokumentach brak jest informacji o planowanych inwestycjach typu budowa oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk, czy cmentarzy. W sąsiedztwie znajduje się Sanockie Towarzystwa Pomocy im. św. Brata Alberta w Sanoku. W odległości kilkunastu metrów znajduje się schronisko dla zwierząt (Sanocka Straż Ochrony i Ratownictwa Zwierząt). W sąsiedztwie znajduje się Sanok Rubber Company S.A. - firma produkująca wyroby z gumy, gumowo-metalowe oraz wyroby z tworzyw sztucznych. W bezpośrednim sąsiedztwie będą realizowane budynki mieszkalne wielorodzinne.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka dostępny jest pod adresem strony internetowej: https://bip.um.sanok.pl/Studium_Uwarunkowan_i_Kierunkow_Zagospodarowania_Przestrzennego_miasta_Sanoka
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Plan ogólny gminy: nie dotyczy Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: brak planu
	Miejscowy plan odbudowy	Miejscowy plan odbudowy: brak planu
	Inne ⁴	

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

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak planu
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak planu
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak planu
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie	Brak planu

	przepisów odrębnych	
	Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
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	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak planu
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak planu
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak planu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak planu
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu. Zabudowa mieszkalna wielorodzinna wraz z parkingiem
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	- budynek do trzech kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie z możliwością wykorzystania na garaże podziemne

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

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		- wysokość budynku do szczytu kalenicy i głównej krawędzi elewacji frontowej gzymsu nie wyżej niż 12 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku - szerokość elewacji frontowej 40 m (20% tolerancji)
	forma architektoniczna	- dach nad bryłą główną budynku płaski od 0 do 12 lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20, nie większym niż 45, z dopuszczeniem doświetlenia w postaci lukarn lub okien połaciowych
	usytuowanie linii zabudowy	- odstępuje się od ustalenia linii zabudowy ze względu na lokalizację przedmiotowego założenia inwestycyjnego, ponieważ teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej, a realizacji zamierzenia nie spowoduje naruszania oraz zmiany dotychczasowych warunków korzystania z tej drogi.
	intensywność wykorzystania terenu	- ustalono wskaźnik wielkości powierzchni planowanej zabudowy (kubaturowej) nie więcej niż 30 %, terenu objętego decyzją .
	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	- dostęp do drogi publicznej istniejący pośredni do drogi gminnej ul. Strażacka (dz. nr 668) poprzez działki nr 583/60, 583/80, 583/78, 583/64, 583/76 będące własnością inwestora
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie	Wyposażenie infrastrukturę techniczną poprzez: - odprowadzenie wód opadowych, roztopowych zagospodarowane na działce w sposób zapewniający zachowanie aktualnego stanu stosunków wodnych w granicach lokalizacji i w bezpośrednim sąsiedztwie , nie powodujących szkody na

	infrastruktury technicznej	działkach sąsiednich, docelowo wody opadowe należy skierować do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach administratora sieci - zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach administratora sieci. - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci energetycznej na warunkach administratora sieci - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, na warunkach administratora sieci - odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach administratora sieci - wyposażenie w energię ciepłą – indywidualne - wyposażenie w środki łączności – nie dotyczy - gospodarka odpadami komunalnymi na warunkach obowiązujących w gminie - miejsca postojowe dla samochodów osobowych min. 1,2 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie dla samochodów osobowych. Miejsca postojowe należy utwardzić i odwodnić , w sposób nie powodujący zanieczyszczeń wód i gleby.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40% w liniach rozgraniczających teren inwestycji
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie więcej niż 30% terenu objętego decyzją
	wysokość zabudowy	Nie wyżej niż 12 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ⁵⁾ , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. Planowana budowa odcinka sieci wodociągowej, budowa odcinka sieci kanalizacji sanitarnej z przepompownią, budowa odcinka sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej dz. nr 583/4, 583/62, 583/61, 583/65, 583/60, 583/59, 583/64, 583/67, 583/58, 583/57, 583/63, 583/66, 668, 691, 675/6, 674/12, 707 (ul. Strażacka) 2. Burmistrz Miasta Sanoka wydał decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego znak: WGP. 6733.12.2024 z dnia 17.09.2025 dla przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą „Budowa instalacji radiokomunikacyjnej Towerlink Poland Sp. z o.o. o nazwie BT26797 Sanok Wschód , w skład której wchodzi nowa wieża typu BOT na fundamencie oraz system anten nadawczo-odbiorczych wraz z urządzeniami sterującymi na ruszcie, osprzętem, ogrodzeniem i wewnętrzną linią zasilającą , dz.nr 879/1 ul. Strażacka. Informacje dot. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, udostępnione są w Systemie Informacji Przestrzennej pod adresem: https://sip.gison.pl/sanokmiasto Pismo Burmistrza Miasta Sanoka z dnia 24.04.2025r. 3. Trwa postępowanie o ustalenie warunków zabudowy dla Sanok Rubber Company S.A. „Budowa farmy fotowoltaicznej Sanok Rubber PV II o mocy do 2 MW na dz. 583/44
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sanoka dostępny jest pod adresem strony internetowej: https://bip.um.sanok.pl/Studium_Uwarunkowan_i_Kierunkow_Zagospodarowania_Przestrzennego_miasta_Sanoka

⁵⁾ 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.

decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Budynek wielorodzinny. Informacje dodatkowe: - wysokość do 12,0 m / mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściu do budynku - do 30% zabudowy kubaturowej
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak map
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach

	energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji o przewidzianych inwestycjach
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	nie*	tak*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja znak: AB.6740.1.40.2024 Wydana przez Starostę Sanockiego z dnia 29.11.2024 r. Nr.421/24	

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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: maj 2025 roku Termin zakończenia robót budowlanych: 30 grudnia 2026 roku	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Do 30 grudnia 2027 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Na działkach 583/75 w obrębie ewid. Olchowce, planowane jest wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z parkingiem (10 miejsc postojowych).
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Do obliczenia powierzchni użytkowej Lokalu zastosowana będzie norma ISO 9836:2022 oraz stosowne rozporządzenie.	

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	(Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne) Środki własne 30 % Wpłaty klientów 70 % W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) Realizacja finansowana w pierwszej kolejności ze środków własnych spółki (około 30 %) oraz wpłat nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (około 70 %).	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Rachunek Powierniczy został otwarty na czas określony, tj. na czas realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego i rozliczenia płatności związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego pomiędzy Deweloperem a Nabywcami. 2. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera. 3. Prawo wypowiedzenia umowy otwartego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi z ważnych powodów, za 60-dniowym terminem wypowiedzenia, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 4. Każdy Nabywca zobowiązany jest do wpłaty środków pieniężnych z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego w przedsięwzięciu deweloperskim na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w kwotach i terminach określonych w umowie deweloperskiej. 5. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty środków pieniężnych odrębnie dla każdego Nabywcy, na wskazanym przez Dewelopera w umowie deweloperskiej indywidualnym numerze rachunku, wygenerowanym w ramach powołanego wyżej Rachunku Powierniczego zwanym Rachunkiem Wirtualnym. 6. Deweloper oświadcza, że zgodnie z art.6 ust.1 Ustawy z dn.20 maja 2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zapewnia środek ochrony w postaci otwartego rachunku powierniczego prowadzonego przez BBS w Ustrzykach Dolnych. Deweloper ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłacanymi z rachunku wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego. 7. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym będzie dokonana w formie przelewu na rachunek cesji z blokadą lub na rachunek Dewelopera. 8. Bank wypłaci Deweloperowi środki wpłacone przez Nabywcę, nie wcześniej niż 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej. 9. Wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez Bank zakończenia wskazanego w zleceniu wypłaty etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu, a także po potwierdzeniu odprowadzenia składki na rzecz Funduszu od każdej wpłaty nabywcy na Rachunek Wirtualny. 10. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu prac oraz otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę. 11. Przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym Bank dokona kontroli zakończenia etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego wskazanego w zleceniu wypłaty	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bieszczadzki Bank Spółdzielczy w Ustrzykach Dolnych Ul. Bełska 12, 38-700 Ustrzyki Dolne KRS 0000110559 NIP 6891009513 REGON 000507650	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	1. ETAP – zakup działki, wycinka drzew, wykonanie ogrodzenia tymczasowego, dokumentacji technicznej oraz robót ziemnych (100%), wykonanie podkładu betonowego (100%) oraz płyty fundamentowej (92,6%). Realizacja do dnia 30.07.2025 r. Etap ten stanowi 25% szacunkowych kosztów przedsięwzięcia. 2. ETAP – dokończenie płyty fundamentowej (7,4%), wykonanie konstrukcji ścian i stropu piwnic (100%), wykonanie ścian parteru (33,3% ogólnej ilości ścian nośnych), wykonanie stropu nad parterem bez zalania betonem (24% ogólnej ilości stropów). Realizacja do dnia 30.09.2025 r. Etap ten stanowi 15% szacunkowych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego. 3. ETAP – wykonanie murowanych i żelbetowych ścian konstrukcyjnych oraz stropu nad I piętrzem (33,3%), wykonanie ścianek działowych na parterze (częściowo – 20%), zalanie betonem stropu nad parterem i wykonanie stropu nad I piętrzem (38,5%), montaż instalacji elektrycznej (43%), instalacji sanitarnych i wodociągowych (7%), wykonanie przyłącza wodociągowego (40%). Realizacja do dnia 30.12.2025 r. Etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego. 4. ETAP – wykonanie ścian II piętra (33,3%) i stropu nad II piętrzem (32%), ścianek działowych (79%), stolarki budowlanej (14%), instalacji wodno-kanalizacyjnych (14%). Realizacja do dnia 30.03.2026 r. Etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego. 5. ETAP – wykonanie konstrukcji żelbetowych powyżej II piętra (5,5%), dokończenie ścian działowych (2%), montaż stolarki (55%), wykonanie posadzek w lokalach (41%), konstrukcji dachu (75%), szybu windy (56%), elewacji (71%), instalacji elektrycznej (14%) oraz tynków wewnętrznych (36%). Realizacja do dnia 30.06.2026 r. Etap ten stanowi 15% szacunkowych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego. 6. ETAP – wykonanie pokrycia dachu (25%), tynków (64%), posadzek (41%), stolarki PCV (21%), elewacji (20%), instalacji elektrycznych (29%), sanitarnych i wodociągowych (55%). Realizacja do dnia 15.08.2026 r. Etap ten stanowi 15% szacunkowych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego. 7. ETAP – dokończenie montażu stolarki drzwiowej (9%), montaż i uruchomienie windy (44%), montaż barierki (100%), wykonanie elewacji (9%), posadzek i malowanie (18%), wykonanie wentylacji hybrydowej i mechanicznej (100%), montaż instalacji elektrycznej (14%), wykonanie dróg i ukształtowanie terenu (100%), instalacja centralnego ogrzewania oraz wodno-kanalizacyjna (24%), przyłącza: wodociągowego i kanalizacyjnego (60%), energetycznego i gazowego (100%). Realizacja do dnia 30.11.2026 r. Etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Ustalona w umowie deweloperskiej cena sprzedaży jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej jest stała i gwarantowana, może ulec zmianie tylko w przypadku i stosownie do zmiany stawki podatku od towarów i usług na lokal, a także z powodu ewentualnych różnic pomiędzy powierzchnią określoną w umowie deweloperskiej, a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego. 1. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynoszącej ponad 3% pomiędzy planowaną powierzchnią lokalu wskazaną w umowie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, w terminie 14 dni od dnia, w który Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni lokalu mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej, będzie większa od powierzchni określonej w umowie cena lokalu nie ulegnie zmianie. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza: - do 3 % od powierzchni określonej w umowie cena lokalu nie ulegnie zmianie, - powyżej 3 % od powierzchni określonej w umowie i w przypadku nie skorzystania przez Nabywców z uprawnienia do odstąpienia od umowy, cena lokalu zostanie obniżona i obliczona jako iloczyn rzeczywistej powierzchni lokalu i kwoty za jeden metr kwadratowy lokalu netto plus podatek VAT. 2. W razie zmiany stawki podatku VAT powodującej zmianę ceny, kolejną część ceny, której termin zapłaty przypada po zmianie stawki podatku VAT zostanie odpowiednio zmieniona tj. zwiększona lub zmniejszona stosownie do zmiany stawki podatku VAT. W przypadku zmiany stawki podatku VAT Deweloper zawiadomi Nabywcę o zmianie ceny. W przypadku wzrostu ceny w wyniku zmiany stawki podatku VAT, Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o wzroście ceny.
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

- A. Nabywca** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej na podstawie przesłanek **ustawowych** wskazanych w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm., dalej: „**Ustawa**”) w następujących przypadkach tj.
1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35,
 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;
 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;
 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia 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 praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;
 7. w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;
 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 lokalu 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.
- B. Nabywcy** przysługuje **umowne prawo** odstąpienia w następujących przypadkach:
1. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynoszącej ponad 3% pomiędzy planowaną powierzchnią lokalu wskazaną w umowie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, w terminie 14 dni od dnia, w który Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni lokalu mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej.
 2. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej, będzie większa od powierzchni określonej w umowie cena lokalu nie ulegnie zmianie.
 3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza:
 - do 3 % od powierzchni określonej w umowie cena lokalu nie ulegnie zmianie,
 - powyżej 3 % od powierzchni określonej w umowie i w przypadku nie skorzystania przez Nabywców z uprawnienia do odstąpienia od umowy, cena lokalu zostanie obniżona i obliczona jako iloczyn rzeczywistej powierzchni lokalu i kwoty za jeden metr kwadratowy lokalu netto plus podatek VAT.
 Jednakże uprawnienie powyższe opisane w pkt B nie przysługuje Nabywcy, jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu będzie mniejsza lub większa niż projektowana powierzchnia lokalu wskutek wykonanych na wniosek Nabywcy zmian projektowych w lokalu, polegających w szczególności na połączeniu lub podziale lokalu lub wykonania w nim zmian lokatorskich;
- C.** W przypadkach, o których mowa w pkt A pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
- D.** W przypadku, o którym mowa w pkt A pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, który ulega zawieszeniu w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 14 w zw. z ust. 13 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.
- E.** W przypadku, o którym mowa w pkt A pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank albo kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
- F.** W przypadku, o którym mowa w pkt A pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
- G.** W przypadku, o którym mowa w pkt A pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

	I. W razie zmiany stawki podatku VAT powodującej zmianę ceny, kolejna część ceny, której termin zapłaty przypada po zmianie stawki podatku VAT zostanie odpowiednio zmieniona tj. zwiększona lub zmniejszona stosownie do zmiany stawki podatku VAT. W przypadku zmiany stawki podatku VAT Deweloper zawiadomi Nabywcę o zmianie ceny. W przypadku wzrostu ceny w wyniku zmiany stawki podatku VAT, Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o wzroście ceny. J. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku: 1. niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; 2. niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja: 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; sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 4) projektem budowlanym; 5) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 6) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 7) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 8) 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu 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 zobowiązaniu 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.

Deweloper informuje, że w biurze sprzedaży mieszkań w Sanoku przy ul. Cerkiewnej 1 (I p.) istnieje możliwość zapoznania się z dokumentami.

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (dostępna również pod adresem: https://przekladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/wyszukiwanieKW?komunikaty=true&kontakt=true&okienkoSerwisowe=false);
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego (<https://ekrs.ms.gov.pl/web/wyszukiwarka-krs/strona-glowna/>);
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata projektem budowlanym;

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Bieszczadzki Bank Spółdzielczy w Ustrzykach Dolnych [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej 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 Bieszczadzki Bank Spółdzielczy w Ustrzykach Dolnych [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- 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 – Bieszczadzki Bank Spółdzielczy w Ustrzykach Dolnych [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: (nie korzysta)

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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

*Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera:
Janina Roś - Prezes Zarządu BAN DOM Sp. z o.o. (podpis elektroniczny)*