

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu
01.08.2025 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

dla projektu deweloperskiego

„PIENIŃSKA RESIDENCE”

zlokalizowanego w Tarnowie

działka ew. nr: 56 obręb ewidencyjny 260 – Miasto Tarnów

/dla dwóch zespołów budynków jednorodzinnych
dwukondygnacyjnych, w zabudowie grupowej, oznaczonych
numerami: 13, 14, 15, 16, 17, 18 – Segmenty o numerach
roboczych: 13A, 13B, 14, 15A, 15B, 16A, 16B, 17, 18A, 18B/

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	PIENIŃSKA TARNÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział XII Gospodarczy KRS pod numerem: 0000897160
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: 33-100 Tarnów, ul. Jana Kochanowskiego 30A (I Piętro) Adres siedziby: 33-100 Tarnów, ul. Jana Kochanowskiego 30A (I Piętro) Adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych: 33-100 Tarnów, ul. Jana Kochanowskiego 30A (I Piętro)

Numer NIP i REGON	NIP: 9930681594	REGON: 388762373
Numer telefonu	Dominik Lizak 791 360 380	
Adres poczty elektronicznej	rezerwacje@pieninska.com.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.pieninska.com.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	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

Deweloper Pienińska Tarnów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zarejestrowana w KRS w dniu 28.04.2021 r. Deweloper jest spółką celową, powołaną dla zrealizowania przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie 21 dwukondygnacyjnych jednorodzinnych budynków mieszalnych w zabudowie grupowej w siedmiu zespołach, po trzy budynki w każdym zespole, oznaczonych numerami od 1 do 21 (łącznie 35 lokali mieszkalnych) przy ul. Pienińskiej w Tarnowie. Spółka Pienińska Tarnów Sp. z o.o. nie realizowała do tej pory innych projektów deweloperskich. Deweloper Pienińska Tarnów Sp. z o.o. jest natomiast spółką powiązaną ze spółkami: Wilmar Investmenst sp. z o.o., Wilmar Investments sp. z o.o. sp.k., Wilmar Investments sp. z o.o. V sp.k., Wilmar Investments sp. z o.o. VI sp.k., które zrealizowały i zakończyły następujące projekty deweloperskie:

OSIEDLE JEŻYNOWE I ETAP TARNÓW (17-17c) (4 domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej)	
Adres	ul. Jeżynowa 17, Tarnów
Data rozpoczęcia	Grudzień 2018
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Luty 2020
OSIEDLE JEŻYNOWE II ETAP TARNÓW (17d-17e) (4 domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej)	

Adres	ul. Jeżynowa 17, Tarnów
Data rozpoczęcia	Grudzień 2018
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Wrzesień 2021
OSIEDLE PARK LEŚNY UL. MOKRA 8, TARNÓW (10 lokali mieszkalnych)	
Adres	ul. Mokra 8, 33-100 Tarnów
Data rozpoczęcia	Październik 2020
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Lipiec 2022
APARTAMENTY ŻURAWINOWA UL. ŻURAWINOWA 14 TARNÓW (16 lokali mieszkalnych)	
Adres	ul. Żurawinowa 14, 33-100 Tarnów
Data rozpoczęcia	Marzec 2021
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Październik 2022

BLIŻNIAK UL. ĆWIKLIŃSKA TARNÓW (dom jednorodzinny dwulokalowy)	
Adres	ul. Cwiklińska
Data rozpoczęcia	Marzec 2020
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Listopad 2023

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	dz. ew. nr 56 obręb ewidencyjny 260 – Miasto Tarnów ul. Pienińska.
Numer księgi wieczystej	TR1T/00096822/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna na kwotę: 5.000.000,00 złotych ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy pożyczki zawartej dnia 20 listopada 2024 roku, obejmujących spłatę kwoty pożyczki, roszczenia o odsetki oprocentowane według zmiennej stopy procentowej oraz przyznane koszty postępowania. Umowa pożyczki z dnia 20.11.2024 r. Wpis na rzecz współnika spółki: Grzegorza Wojtylak.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	BRAK
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	Na działkach ew. nr: 8/6, 8/7, 8/8, 8/9 obr. 260 – zlokalizowany jest przebieg dwóch gazociągów DN500, których operatorem jest spółka: Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. O/Tarnów 33-152 Pogórska Wola 450. Gazociąg DN 500 (Pogórska Wola-Łukanowice-Skawina), Gazociąg DN 500 (Sędziszów-Pogórska Wola-Łukanowice). W związku z przebiegiem gazociągów, warunki zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie, reguluje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci

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.

	gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 poz. 640). Planując zagospodarowanie Osiedla, Deweloper spełnił wytyczne z w/w Rozporządzenia, w tym uwzględnił wymaganą prawem strefę kontrolowaną dla Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. O/Tarnów 33-152 Pogórska Wola 450.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan Ogólny gminy.	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Tarnowa zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w dniu 25 września 2014 r. dostępne jest pod adresem: http://zsip.umt.tarnow.pl/planowanie/?IdStr=1400001405
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: BRAK PLANU	
	Miejscowy plan odbudowy: NIE UCHWALONO	
	Inne ⁴⁾ BRAK	
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

- 3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
 - 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
 - 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
 - 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
 - 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
 - 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - 7) uznania 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.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	BRAK PLANU
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK PLANU
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	BRAK PLANU
	Warunki i szczegółowe 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 ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	1.KDL.4. – teren dróg publicznych klasy lokalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej 1.ZI.1 – teren zieleni izolacyjnej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	1.KDL.4. – nie ustalono planem 1.ZI.1 – nie ustalono planem
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1.KDL.4. – nie ustalono planem 1.ZI.1 – nie ustalono planem
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	1.KDL.4. – nie ustalono planem 1.ZI.1 – nie ustalono planem
	Maksymalna wysokość zabudowy	1.KDL.4. – nie ustalono planem 1.ZI.1 – nie ustalono planem
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1.KDL.4. – nie ustalono planem 1.ZI.1 – nie ustalono planem
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1.KDL.4. – nie ustalono planem 1.ZI.1 – nie ustalono planem

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:	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej 13,0, +/-20% wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, do okapu 4,0 m.
	forma architektoniczna	Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie grupowej.
	usytuowanie linii zabudowy	14,0 m od północnej granicy działki – dla budynków (zespołów) zlokalizowanych w północnej części nieruchomości.
	intensywność wykorzystania terenu	18%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	w zakresie ochrony środowiska: obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenach zmeliorowanych.
	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. teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obrębie, wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Tarnowa.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak wymagań
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej – istniejący do ul. Pienińskiej drogą wewnętrzną (dojazdową), następnie działka nr 134/8, 134/9 – własność Gminy Miasta Tarnowa oraz przez działkę 8/2 – służebność drogi koniecznej.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Woda i kanalizacja sanitarna – zgodnie z informacją Tarnowskich Wodociągów sp. z o.o. z dnia 02.01.2023 znak: TP/493/12/2022/JP istniejące sieci wodociągowa i kanalizacji sanitarnej w rejonie przedmiotowej nieruchomości są wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego, energia elektryczna – zgodnie z warunkami przyłączenia nr WP/039764/2022/o10r01 z dnia 11.04.2022 r. wydanymi przez Tauron Dystrybucja, gaz z godnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej z dnia 19.05.2022 r. znak: S007/0000057641/00001/2022/00000 wydanymi przez PSG sp. z o.o., wody opadowe należy zagospodarować w obrębie nieruchomości przedmiotowej. w związku z przebiegiem przez teren inwestycji gazociągów wysokiego ciśnienia dn500/500 relacji

		Sędziszów-Łukanowice należy zachować minimalne normatywne odległości obiektów projektowanych od istniejących gazociągów, projekt zagospodarowania należy uzgodnić z Gaz-System S.A. O/Tarnów. Ewentualne kolizje z sieciami istniejącymi rozwiązać na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	nadziemna intensywność zabudowy	Max. 18%
	wysokość zabudowy	Wysokość kalenicy max. 9,00 m.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	BRAK
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	BRAK
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAK
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	miejscowych planach odbudowy	BRAK
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	BRAK
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: BRAK	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	BRAK

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

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
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 Prezydenta Miasta Tarnowa nr 203/2023 z dnia 12 lipca 2023 r. znak: WAB-IV.6740.265.2023.KM – zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu. Decyzja Prezydenta Miasta Tarnowa nr 243/2023 z dnia 7 sierpnia 2023 r. znak: WAB-IV.6740.33.2023.KM – zatwierdzająca projekt architektoniczno – budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę – ETAP I budynki: 10, 11, 12, 13, 14, 15 (dla Segmentów 10A, 10B, 11, 12A, 12B; 13A, 13B, 14, 15A, 15B). Decyzja Prezydenta Miasta Tarnowa nr 240/2023 z dnia 7 sierpnia 2023 r. znak: WAB-IV.6740.34.2023.KM – zatwierdzająca projekt architektoniczno – budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę – ETAP II budynki: 7, 8, 9, 16, 17, 18 (dla Segmentów 7A, 7B, 8, 9A, 9B; 16A, 16B, 17, 18A, 18B).	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	BRAK	
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	BRAK	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	BRAK	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	TERMIN ROZPOCZĘCIA ROBÓT BUDOWLANYCH: 01.10.2024 R. TERMIN ZAKOŃCZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH: 30.04.2025 R.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych Liczba lokali mieszkalnych	9 15
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	0 M – zabudowa grupowa, 6,4 M minimalny odstęp między zespołami budynków zabudowy grupowej.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Faktyczna powierzchnia lokalu ustalona zostanie po zakończeniu budowy w drodze obmiaru dokonanego celem sporządzenia dokumentacji dla wydzielenia samodzielnych lokali, przy czym obmiar ten zostanie wykonany – podobnie jak w przypadku powierzchni projektowej, wg normy PN-ISO 9836 zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz.U. 2000 nr 62 poz. 718.	

[illegible]

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	ETAP III DO DNIA 31.10.2025	
	9	Wykonanie kominów
	10	Wykonanie ścian nośnych poddasza
	11	Wykonanie konstrukcji dachu
	12	Montaż pokrycia dachowego
	13	Montaż stolarki okiennej
	14	Wykonanie ścianek działowych
	ETAP IV DO DNIA 31.12.2025	
	15	Wykonanie instalacji elektrycznej
	16	Wykonanie instalacji wod-kan
	17	Wykonanie instalacji c.o.
	18	Wykonanie instalacji gazowej wewnętrznej
	19	Wykonanie tynków wewnętrznych.
	20	Wykonanie wylewek.
	21	Instalacja kotłów c.o.
	ETAP V DO DNIA 30.04.2026	
	22	Ocieplenie budynków/ Wykonanie elewacji
	23	Ocieplenie poddaszy, zabudowa GK.
	24	Wykonanie zewnętrznego przyłącza technicznego wod-kan, elektrycznego, gazowego
	25	Wyrównanie terenu, podjazdy
	26	Utwardzenie drogi i obrzeża
	27	Wykonanie ogrodzenia
	28	Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.
	1) Cena może ulec zmianie, jeżeli pomiędzy dniem zawarcia umowy deweloperskiej a dniem zawarcia umowy przeniesienia własności, w wyniku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, zmianie ulegnie stawka podatku VAT – wówczas zmiana cen będzie dotyczyć wyłącznie stawki tego podatku, 2) w wypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego po dokonaniu obmiaru powykonawczego w stosunku do powierzchni projektowanej nie będzie przekraczać 2,5 m², przez co Strony rozumieją zarówno zmniejszenie jak i zwiększenie tej powierzchni, cena lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie ulegnie zmianie, a Nabywcy w takim wypadku nie służy prawo do odstąpienia od umowy, 3) w wypadku stwierdzenia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego po dokonaniu obmiaru powykonawczego w stosunku do powierzchni projektowanej przekraczającej 2,5 m², strony rozliczą tę różnicę przyjmując za podstawę rozliczenia cenę jednostkową netto 1m² lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na kwotę wskazaną w części indywidualnej projektu. 4) w przypadkach opisanych powyżej zmiany dotyczące ostatecznej ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i udziału nieruchomości wspólnej, zostaną uwzględnione przy określeniu wysokości ostatniej raty tej ceny, przy czym: a) w przypadku powstania nadpłaty (po zapłacie ostatniej raty) Deweloper zwróci tę nadpłatę Nabywcy w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia jej stwierdzenia przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę, b) w przypadku powstania niedopłaty (po zapłacie ostatniej raty), jeśli Nabywca nie skorzysta z prawa odstąpienia od wykonania Umowy Deweloperskiej. Nabywca będzie zobowiązany uiszczyć brakującą	

	kwotę na Rachunek Indywidualny przed dokonaniem odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
--	---

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 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.

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 wykonania Umowy Deweloperskiej: 1) w terminie do 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, jeżeli: a) niniejsza Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, b) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, c) 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, d) 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, e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, 2) jeżeli Deweloper nie zawarł z nim umowy przeniesienia własności przedmiotu umowy w terminie wskazanym w Umowie Deweloperskiej, przy czym odstąpienie poprzedzone winno być bezskutecznym upływem dodatkowego 120-dniowego terminu, który Nabywca wyznaczy Deweloperowi do zawarcia umowy, 3) 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 – po dokonaniu zwrotu środków przez Bank wypowiadający Umowę Rachunku Powierniczego, 4) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy – w terminie do 60 dni od zawarcia Umowy Deweloperskiej – pod warunkiem istnienia obciążenia na przedmiocie Umowy Deweloperskiej, 5) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy (obowiązek poinformowania Nabywcy o zawarciu umowy rachunku powierniczego z innym bankiem), w terminie określonym w tym przepisie – po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, 6) w przypadku nieusunięcia uznanej przez Dewelopera wady istotnej przedmiotu umowy na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 7) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej w Opinii Rzeczoznawcy,

8) jeżeli syndyk zażądał od Nabywcy wykonania Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy Prawo upadłościowe.

2. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od wykonania Umowy Deweloperskiej, na podstawie ust. 1 tego paragrafu, umowę uważa się za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

3. Nabywca może także odstąpić od niniejszej umowy w terminie do 14 dni od:

- a) doręczenia mu przez Dewelopera informacji o wystąpieniu różnicy w powierzchni użytkowej Budynku w stosunku do powierzchni projektowanej o więcej niż 2,5 m²,
- b) doręczenia mu przez Dewelopera informacji o zwiększeniu powierzchni użytkowej Budynku skutkującym zwiększeniem ceny,
- c) doręczenia mu przez Dewelopera informacji o zmianie ceny spowodowanej zmianą stawki podatku VAT.

4. Deweloper ma prawo odstąpić od wykonania Umowy Deweloperskiej:

1) w przypadku gdy Nabywca będzie w zwłoce z zapłatą świadczeń pieniężnych w terminach i wysokości określonych Umową Deweloperską i mimo pisemnego wezwania do zapłaty należność nie zostanie przez Nabywcę uregulowana w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że brak zapłaty będzie spowodowany działaniem siły wyższej,

2) w przypadku gdy Nabywca nie stawia się we wskazanym przez Dewelopera miejscu i terminie do Odbioru przedmiotu umowy lub do zawarcia umowy przeniesienia jego własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy do odbioru będzie spowodowane działaniem siły wyższej.

5. W terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w Ustawie, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informacji o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

6. Nabywca powiadomi pisemnie Dewelopera o braku możliwości zrealizowania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy spowodowanym siłą wyższą, podając i dokumentując przyczynę, skutki oraz możliwy termin realizacji zobowiązań po ustąpieniu przyczyny, w terminie do 7 dni od dnia wystąpienia siły wyższej lub bezzwłocznie w przypadku faktycznego braku możliwości dokonania powiadomienia.

7. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę, odstąpienie takie będzie skuteczne, jeżeli będzie złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i będzie zawierać zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na jego rzecz z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości (a także z ksiąg wieczystych założonych dla działek powstałych w wyniku podziału Nieruchomości – w przypadku wpisu tego roszczenia w tych księgach wieczystych), a także wskazujące podstawę odstąpienia. W razie odstąpienia od wykonania Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w ustępie 4 tego paragrafu, Nabywca będzie zobowiązany do dostarczenia Deweloperowi ww. zgody w terminie do **14** (czternastu) dni roboczych od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od wykonania Umowy Deweloperskiej. W przypadku niewykonania w terminie tego obowiązku doręczenia zgody, o której mowa powyżej, Nabywca zapłaci na rzecz Dewelopera karę umowną w wysokości 5 000,00 zł (pięciu tysięcy złotych) za każdy przypadek niedoręczenia zgody na pisemne wezwanie Dewelopera. Kara umowna płatna będzie przelewem na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy. Deweloper zachowuje prawo do dochodzenia odszkodowania aż do pełnej wysokości poniesionej szkody.

8. Pomimo odstąpienia od wykonania Umowy Deweloperskiej pozostają w mocy zobowiązania do zapłaty należnych kar umownych oraz odsetek, których obowiązek zapłaty powstał przed doręczeniem stronie oświadczenia o odstąpieniu od wykonania Umowy Deweloperskiej.

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; **Wierzyciel hipoteczny wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę.**
- 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. **Wierzyciel hipoteczny wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę.**

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 – BRAK DOKUMENTU NA DZIEŃ SPORZĄDZANIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – BRAK DOKUMENTU NA DZIEŃ SPORZĄDZANIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu – BRAK DOKUMENTU NA DZIEŃ SPORZĄDZANIA PROSPEKTU INFORMACYJNEGO
- 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 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 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,
 - 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 zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku: ---- 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 Banku:----
- 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,
- ----korzysta także z następujących znaków towarowych:

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

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

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

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Dominik Lizak - Prokurent

Pienińska Residence sp. zo.o.