



Prospekt informacyjny
przedsięwzięcia
deweloperskiego
„Ustronie” w Ustroniu

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 02.06.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	MEKRON NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS 0001014506	
Adres	Widokowa 5, 43-450 Ustroń, Polska	
Numer NIP, REGON	5482748856	524232590
Forma prawna	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	
Numer telefonu	602 491 683 / 882 455 702	
Adres poczty elektronicznej	mekron.ustron@gmail.com	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ustronie.mekron.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Ul. Generała Franciszka Latinika, 43-300 Bielsko-Biała
Data rozpoczęcia	Marzec 2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Sierpień 2022

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (obsługa inwestycji)	
Adres	Ul. Cieszyńska, Ustroń
Data rozpoczęcia	Styczeń 2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Lipiec 2024
Zdjęcia	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Generała Franciszka Latinika, 43-300 Bielsko-Biała
Data rozpoczęcia	Marzec 2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Sierpień 2022
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	Adres: ul. Jana Wantuły, 43-450 Ustroń, Polska Numer działki ewidencyjnej: • 1067/13 – Obręb: 0004, Ustroń • 1067/14 – Obręb: 0004, Ustroń • 1067/15 – Obręb: 0004, Ustroń • 1077/1 – Obręb: 0004, Ustroń O łącznej powierzchni 3 656,00 m ²
Numer księgi wieczystej	BB1C/00066811/6

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna: 7 500 000,00 PLN Wierzyciel: BANK SPÓŁDZIELCZY W JASTRZĘBIU-ZDROJU, JASTRZĘBIE-ZDRÓJ, 000496981, 0000100602	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	a) Droga wojewódzka nr 941 (tzw. Katowicka II) b) Restauracje - „u Włocha” i „KFC” c) Park Handlowy, w skład którego wchodzi: Lidl, Pepco, Carrefour, Travel Shop, dr. Libro, Salon fryzjerski, Salon kosmetyczny, Paczkomat d) Supermarket „Biedronka” i „Netto” e) Placówki oświatowe: przedszkole i żłobek f) Stacja paliw	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dla działki nr 1077/1 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Rady Miasta Ustroń XXXIX/597/2022 z dnia 24 czerwca 2022r. Zgodnie z treścią uchwały działka oznaczona została symbolem 1.KDD – teren dróg publicznych
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Dla działek nr: 1067/13; 1067/14; 1067/15 – wydana została Decyzja o warunkach Zabudowy nr WZ-1/2023 z dnia 10.01.2024
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	KDD – drogi publiczne; uzupełniające: a) parkingi poza terenem pasa drogowego, chodniki, b) sieci infrastruktury technicznej, c) budowle mostów na skrzyżowaniu dróg z potokami, d) zieleń urządzona
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Od strony południowo-wschodniej: 1U: tereny zabudowy usługowej 1MN1 – 3MN1: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia istniejącej zabudowy 1MN2: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy
	Maksymalna intensywność zabudowy	1U: 1,0 1MN1 – 3MN1: 0,4 1MN2: 0,5
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1U: 0,1 – 1,0 1MN1 – 3MN1: 0,04 – 0,4 1MN2: 0,38 – 0,5
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	1U: 60% 1MN1 – 3MN1: 40% 1MN2: 45%
	Maksymalna wysokość zabudowy	1U: 12,0 m 1MN1 – 3MN1: a) budynki mieszkalne z dachem spadzistym – 12,0 m, b) budynki mieszkalne z dachem płaskim – 8,0 m, c) budynki usługowe: - z dachem spadzistym – 12,0 m, - z dachem płaskim – 6,0 m, d) garaże, budynki gospodarcze, budowle: - z dachem spadzistym – 6,0 m, - z dachem płaskim – 5,0 m, e) budowle – 6,0 m; 1MN2: a) budynki mieszkalne i usługowe: - z dachem spadzistym – 12,0 m, - z dachem płaskim – 8,0 m, b) garaże, budynki gospodarcze, budowle: - z dachem spadzistym – 6,0 m,

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1U: 30% 1MN1 – 3MN1: 60% 1MN2: 40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1U: brak wskazań 1MN1 – 3MN1: brak wskazań 1MN2: brak wskazań
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	Inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w wewnętrznym układem komunikacji.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej wojewódzkiej - ul. Katowickiej oraz w odległości 4,0 m od frontowej granicy przedmiotowego terenu (terenu możliwego pod zabudowę)
	intensywność wykorzystania terenu	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni przedmiotowego terenu – pomiędzy 17,4% a 26,4%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	a) warunki wynikające z uzgodnienia z Ministrem Zdrowia, jako organem właściwym w sprawie inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych (w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej) - brak odpowiedzi w terminie 2 tyg. od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w myśl przepisów art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uważa się za dokonane; b) zgodnie z art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556), teren planowanego przedsięwzięcia zalicza się do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową”, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ww. ustawy; c) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, zgodnie z art. 74 ww. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

		d) w wypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów z terenu nieruchomości w związku z planowaną inwestycją, zgodnie z art. 83 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 83f ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zmianami), należy uzyskać odpowiednią decyzję zezwalającą na ich usunięcie, z uwzględnieniem art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1301).
	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	a) warunki wynikające z uzgodnienia z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska, w związku z lokalizacją inwestycji na terenie otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego, ustanowionej na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, w myśl przepisów art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się za dokonane; b) w związku z lokalizacją planowanej inwestycji w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, należy przestrzegać zapisów zawartych w art. 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych. c) zgodnie z warunkami Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych Inwestor, o ile przepisy ustawy Prawo Wodne nie stanowią inaczej: - nie może zmieniać stanu wody

		na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich; - nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie; - na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich; - jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpłyną na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom; - Inwestor winien przyjąć rozwiązania projektowe dla realizowanej inwestycji, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych po uzgodnieniu z ich administratorem; - w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych, inwestor zobowiązany jest do usunięcia szkód na własny koszt; - Inwestor winien powiadomić właściciela urządzeń melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót z 7-dniowym wyprzedzeniem.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) obsługa komunikacyjna działki – teren inwestycji stanowiący działki nr ewid. 1067/13, 1067/14 i 1067/15 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej - ulicy Jana Wantuły (działki nr ewid. 1064/4 i 4822/11 - użytek „dr”), istniejącym zjazdem z w/w drogi - ulicy Jana Wantuły; b) warunki wynikające z uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi – brak odpowiedzi w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w myśl przepisów art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uważa się za dokonane;

		c) warunki wynikające z uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi – Zarządem Województwa Śląskiego, postanowieniem z dnia 13.12.2022 r., nr: WD-U.6016.0-153.2022.MGAJ.20528.22 – uzgodniono pozytywnie; d) obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – należy zapewnić min. 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny na wnioskowanym terenie.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) sposób zaopatrzenia w wodę – z ujęcia własne lub sieci wg warunków ustalonych przez jej zarządców b) sposób zaopatrzenia w paliwo gazowe – z istniejącej sieci wg warunków ustalonych przez jej zarządców; c) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącej sieci wg warunków ustalonych przez jej zarządców; d) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – źródło własne w sposób niepowodujący uciążliwości dla środowiska; e) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci wg warunków ustalonych przez jej zarządców; f) sposób odprowadzania wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi; g) sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2519).
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	45%
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	8,2 m – 10,0 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	a) zaplanowano drogę klasy dojazdowej, która łączy ul. A. Brody z ul. J. Wantuły. Droga ta zaprojektowana wzdłuż ul. Katowickiej zdecydowanie polepszy obsługę

inwestycyjnym, zawarte w:		komunikacyjną osiedla, a jednocześnie będzie zapewniała dojazd do nowych terenów inwestycyjnych. Przewidziano również możliwość kontynuacji tej drogi w kierunku północnym. Przy drodze wyznaczono pasy terenów dla parkowania samochodów b) zaplanowano nowy obwodnicowy układ ulic publicznych (od ul. K. I. Gałczyńskiego do ul. J. Wantuły z skrzyżowaniem z ul. A. Brody) wraz z pasami terenów dla parkowania samochodów
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
	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
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
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	Znak sprawy WB.6740.971.2023.MF, Decyzja nr 276 z dnia 12 kwietnia 2024r Starosty Cieszyńskiego	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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 robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych: 10.05.2024 Zakończenie prac budowlanych do 01.05.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1 budynek mieszkalny trzykondygnacyjny
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Udział własny na poziomie – 44,44% Środki kredytowe – 55,56%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju, KRS: 0000100602
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%

*Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Rachunek powierniczy otwarty wykorzystany będzie wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców lokali na poczet cen sprzedaży za lokale. 2. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 5. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 6. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, 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. 7. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Zasady postępowania na wypadek wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego określa art. 10 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, dalej: „Ustawa”). 8. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. 9. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 10. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po zakończeniu każdego etapu i jego weryfikacji na zasadach określonych w art. 16 Ustawy. 11. Bank dokonuje kontroli zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na zasadach określonych w art. 17 Ustawy. 12. Zwrot środków pozostałych na rachunku na rzecz Nabywcy będzie następować w razie odstąpienia przez stronę od umowy deweloperskiej lub jej rozwiązania z zastrzeżeniem wypłat na rzecz dewelopera uzgodnionych z Nabywcą.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju, KRS: 0000100602
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I (25%): Przygotowanie i stan „0” Zakup działki, formalności projektowe, pozwolenia. Roboty ziemne, wykopy, wzmocnienie podłoża, fundament (płyta). Planowane zakończenie do 15.06.2024 Etap II (25%): Stan surowy otwarty Ściany nośne i działowe, stropy, klatki schodowe. Konstrukcja dachu. Planowane zakończenie do 08.11.2024 Etap III (25%): Stan surowy zamknięty + instalacje i prace wewnętrzne Montaż stolarki okiennej, pokrycie dachowe / izolacje. Rozprowadzenie instalacji elektrycznych i sanitarnych w stanie surowym (tj. bez rozdzielni i liczników). Ułożenie rur ogrzewania podłogowego w mieszkaniach. Tynki wewnętrzne w mieszkaniach i częściach wspólnych. Planowane zakończenie do 10.09.2025 Etap IV (12,5%): Elewacje i części wspólne Ocieplenie zewnętrzne, tynk cienkowarstwowy i elementy dekoracyjne. Montaż balustrad tarasowych, obróbki blacharskie, wylewki wewnętrzne, montaż stolarki drzwiowej wewnętrznej. Wykończenie części wspólnych wewnątrz budynku. Planowane zakończenie do 20.11.2025 Etap V (12,5%): Zagospodarowanie terenu Wykonanie nawierzchni utwardzonych (parkingi, chodniki). Ogrodzenie, prace zieleniarskie, mała architektura (plac gospodarczy/śmietnik). Wykończenie detali elewacji. Montaż stolarki

	drzwiowej zewnętrznej. Wyposażenie kotłowni. Montaż urządzeń końcowych i rozdzielczych instalacji elektrycznych i sanitarnych. Planowane zakończenie do 01.05.2026
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji ceny, a na wysokość ostatecznej ceny mogą mieć wpływ wyłącznie: - jeżeli obmiar powykonawczy Lokalu wykaże inną powierzchnię użytkową w stosunku do powierzchni określonej w § 3 ust. 1 tego Aktu, tj.: - większą niż ta powierzchnia – Cena Lokalu zostanie zwiększona o kwotę wynoszącą XXX zł brutto w tym podatek VAT, w stawce obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej Umowy, za każdy pełen dodatkowy metr kwadratowy powierzchni Lokalu. W przypadku niepełnych metrów kwadratowych kwota, o którą zostanie zwiększona Cena lokalu zostanie obliczona proporcjonalnie. W takim przypadku Deweloper poinformuje o zmianie Ceny lokalu Nabywcę. W przypadku zwiększenia Ceny lokalu Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o wzroście Ceny Lokalu oraz otrzymania zwrotu zapłaconej części Ceny Brutto w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia odstąpienia od Umowy, przy czym prawo odstąpienia nie będzie przysługiwało jednak w przypadku, gdy różnice w powierzchni Lokalu powstaną na skutek zmian dokonanych przez Nabywcę, - mniejszą niż ta powierzchnia – Cena Lokalu zostanie obniżona o kwotę wynoszącą XXX zł brutto tym podatek VAT, w stawce obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej Umowy, za każdy pełen brakujący metr kwadratowy powierzchni Lokalu. W przypadku niepełnych metrów kwadratowych kwota, o którą zostanie zmniejszona Cena Lokalu zostanie obliczona proporcjonalnie. Zmiany Ceny Lokalu będą kształtowane proporcjonalnie do zmian powierzchni, a podstawą do tych zmian będzie powykonawcza inwentaryzacja powierzchni Lokalu dostarczona przez Dewelopera. Przy rozliczeniu, o którym mowa w pkt. 1) i 2) tego ustępu nie będą uwzględniane zmiany w powierzchni Lokalu wynikające z wprowadzonych na życzenie Nabywcy zmian do projektu. - Zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy, a dotycząca jej przedmiotu – w przypadku zmiany stawki podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie odpowiedniej zmianie (zostanie zwiększona lub zmniejszona) zgodnie z zasadami określonymi w § 10 wzoru umowy deweloperskiej, stanowiącego załącznik do niniejszego prospektu.
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	Art. 43. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: - jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; - jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; - jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; - jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto

	umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; 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; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, 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; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 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 umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu
--	--

	notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 przeniesieniem 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; 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: • 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; 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: • zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz przeniesieniem 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,	

Deweloper informuje, że pod adresem ul. Jana Wantuły (na terenie projektu), 43-450 Ustroń, po uprzednim umówieniu, istnieje możliwość zapoznania się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem budowlanym;

I. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Jastrzębiu Zdroju, prowadzącym otwarty 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 (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r. poz. 487).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Jastrzębiu Zdroju,
 - 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,
 - Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju korzysta także z następujących znaków towarowych: Nie dotyczy
- Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.