

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 04.08.2025 r.
--

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	APARTAMENTY GOŚCINNA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
Adres	ul. Ciasna 3, 35-323 Rzeszów	
Nr NIP i REGON	NIP 5170454116	REGON 540430739
Nr telefonu	+48 575 000 857	
Adres poczty elektronicznej	st.sprzedaz@gmail.com	
Nr faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	apartamentygoscinna.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	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Brak
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Brak
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko deweloperowi NIE prowadzi się, ani nie prowadzono postępowania egzekucyjnego.

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 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1805/7, 1805/9, 1804/1, 1805/1 i 1802 obr. 210 Rzeszów-Biała w Rzeszowie przy ul. Gościnniej	
Numer księgi wieczystej	RZ1Z/00053135/7 oraz RZ1Z/00243440/7 oraz RZ1Z/00260579/5	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	W DZIALE IV UJAWNIONA JEST WZMIANKA O WNIOSKU DZ.KW./RZ1Z/30613/25/1-WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 32.250.000,00 ZŁ NA RZECZ VELOBANK S.A Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE	
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	BRAK	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak planu
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu
	Inne ⁴	Brak planu

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

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

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

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, 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.

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 przepisów odrębnych	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	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak planu
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak planu
	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

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcja: mieszkaniowa
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	1. Szerokości elewacji frontowej (od strony wjazdu na wnioskowany teren) - 30,0 m z tolerancją ($\pm 20\%$). 2. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki mierzonej od średniego poziomu terenu istniejącego przy głównym wejściu do budynku - od 6,00 m do 12,5 m 3. Dach bryły głównej: - Płaski, dwuspadowy, wielospadowy - Kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45° - wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku: do 12,50 m, mierząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku; - pokrycie dachu: blacha, blachodachówka, dachówka, materiał ją imitujący, pokrycie dachów płaskich; - główna kalenica równoległa / prostopadła do granicy terenu inwestycji;
	forma architektoniczna	Budynek mieszkalny
	usytuowanie linii zabudowy	brak linii zabudowy
	intensywność wykorzystania terenu	1. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 0,29 +/- 5% 2. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie mniejsza niż 30%.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Planowana inwestycja nie należy do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach; 2. Należy chronić wartościową zieleni;
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren objęty zakresem inwestycyjnym znajduje się poza zasięgiem wód powodziowych, wyznaczonym na mapach zagrożenia powodziowego i w mapach ryzyka powodziowego.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	Teren inwestycji nie podlega ochronie dziedzictwa kulturowego, zabytków i kultury współczesnej.

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

	oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren inwestycji nie podlega wymaganiom dotyczącym ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostęp do drogi publicznej ul. Gościnnej przez działki o nr. ew. 1805/1, 1805/7 i 1805/9 oraz częściowo przez dz. ew. nr 1804/1, 1794, 1795 i 1796 (na prawach ustanowionej służebności obr. 210 Rzeszów).
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Warunki infrastruktury technicznej budynków: • zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dysponenta sieci; • zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dysponenta sieci; • odprowadzanie ścieków – do gminnej sieci kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dysponenta sieci; • kanalizacja deszczowa - zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dysponenta sieci • instalacja gazowa - zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dysponenta sieci
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie mniejsza niż 30%.
	nadziemna intensywność zabudowy	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 0,29 +/- 5%
	wysokość zabudowy	Wysokości głównej kalenicy dachu – 12,5 m2
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Wydział Architektury Urzędu Miasta Rzeszowa zamieszcza informacje o wydanych decyzjach na inwestycje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i warunki zabudowy na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa pod adresem: https://bip.erzeszow.pl/pl/274-wydzial-architektury/61943-wykaz-decyzji-o-warunkachzabudowy-i-celu-publicznego.html. Część terenów położonych w promieniu 1 km od terenu inwestycji w częściowym planie zagospodarowania przestrzennego podlegają pod: • MPZP 11/1/97 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kwiatkowskiego w Rzeszowie • MPZP 40/22/2000 “Biała - Zastruże” zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Gościnnej • MPZP 83/13/2004 - część 1 “Drabinianka - Zagrody - Południe” w Rzeszowie ze zmianami

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.

	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	W promieniu 1 km od nieruchomości, na których będzie realizowane przedsięwzięcie deweloperskie, planowane są następujące inwestycje : – przygotowanie i realizacja budowy odcinka drogi wojewódzkiej wraz z mostem od DK 19 ul. Podkarpacka do DW 878 ul. Sikorskiego - w opracowaniu dokumentacja projektowa z terminem wykonania 30.06.2025r. – rozbudowa ul. Makuszyńskiego, – rozbudowa ul. Czesława Miłosza, – budowa żłobka przy ul. Jachowicza, – Budowa kanalizacji deszczowej przy ulicy Gościnniej, – rozbudowa ul. Jachowicza od ul. Kwiatkowskiego do drogi 3 KDD wraz z budową drogi 3 KDD w rejonie budowy zespołu oświatowego na oś. Drabinianka, – budowa kładki nad rzeką Strug, łączącej ul. Jachowicza z ul. Koło wraz z budową/rozbudową dróg dojazdowych – zwiększenie potencjału rozwojowego Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego poprzez budowę i rozbudowę dróg wraz z budową mostu na rzece Wisłok, łączących Miasta Rzeszów z Gminą Boguchwała i Gminą Lubenia w powiecie rzeszowskim, W promieniu około 1 km od granic inwestycji przewidziana jest także rozbudowa lokalnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Budowa inwestycji wielorodzinnej (przy ul. Makuszyńskiego) oraz budowa nowych budynków jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Na dzień sporządzenia Prospektu, z informacji podanych do publicznej wiadomości wynika, że nie przewiduje się innych inwestycji, które mogłyby mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, w szczególności nie przewiduje się budowy linii szynowych oraz korytarzy powietrznych, a także innych inwestycji komunalnych, w tym oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk czy cmentarzy.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak planu.
	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:	

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	W promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości planowana są następujące inwestycje drogowe: – przygotowanie i realizacja budowy odcinka drogi wojewódzkiej wraz z mostem od DK 19 ul. Podkarpacka do DW 878 ul. Sikorskiego, – rozbudowa ul. Makuszyńskiego, – rozbudowa ul. Jachowicza od ul. Kwiatkowskiego do drogi 3 KDD wraz z budową drogi 3 KDD w rejonie budowy zespołu oświatowego na oś. Drabinianka, – budowa kładki nad rzeką Strug, łączącej ul. Jachowicza z ul. Koło wraz z budową/rozbudową dróg dojazdowych, – zwiększenie potencjału rozwojowego Rzeszowskiego Obszar Funkcjonalnego poprzez budowę i rozbudowę dróg wraz z budową mostu na rzece Wisłok, łączących Miasta Rzeszów z Gminą Boguchwała i Gminą Lubenia w powiecie rzeszowskim. – rozbudowa ulicy Czesława Miłosza
	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 budowli przeciwpowodziowych	Brak
	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	Brak

	inwestycji w sektorze naftowym	
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*
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Prezydenta Miasta Rzeszowa nr 617/2024 z dnia 03.12.2024 r. znak AR-P.6740.573.2024.AK35 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla przedsięwzięcia obejmującego: „ Budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą techniczną ” na działce nr 1794, 1795, 1797, 1798, 1806/1 oraz na części działek nr 1802, 1804/1, 1805/1 obr. 210 w Rzeszowie przy ul. Gościnnej.	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie budowy – 15.01.2025 r. Planowane zakończenie budowy – 31.10.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	jeden budynek mieszkalny wielorodzinny

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Budynek powstanie w centralnej części działki nr 1794.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – środki własne, wpłaty klientów oraz kredyt deweloperski.	środki własne 20,00%, wpłaty nabywców 17,90%, kredyt deweloperski 62,09%,
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	VELO BANK Spółka Akcyjna
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy daje Nabywcy nieruchomości (lokalu mieszkalnego) pewność, że zdeponowane na nim środki zostaną wypłacone sprzedającemu po spełnieniu niezbędnych warunków, po wykonaniu pewnych etapów budowy i zatwierdzeniu przez rzeczoznawcę bankowego, środki zostaną wypłacone oraz w pełni zabezpieczają interesy nabywców. Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	VELO BANK S.A	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Szczegółowy harmonogram przedsięwzięcia zawarty został w załączniku nr 3 do niniejszego prospektu informacyjnego.	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Ewentualny wzrost o zmianę stawki podatku VAT. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT, naliczonej z tytułu sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi, wysokość ceny brutto może ulec zmianie poprzez skorygowanie ceny sprzedaży o kwoty wynikające ze zmiany dotychczasowej stawki VAT. O zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku, niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany. W przypadku podwyższenia ceny sprzedaży, Nabywca	

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) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do 30 (trzydziestu) dni od zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawki VAT. Aktualizacja ceny w razie zmiany powierzchni użytkowej. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lub rozliczeniowa lokalu mieszkalnego określona na podstawie inwentaryzacji powykonawczej będzie większa lub mniejsza od powierzchni określonej w niniejszym prospekcie informacyjnym powyżej 2 % (dwóch procent), a Nabywca nie skorzysta z prawa odstąpienia od Umowy lub w każdym przypadku gdy powierzchnia użytkowa lub rozliczeniowa lokalu mieszkalnego określona na podstawie inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza od powierzchni określonej w niniejszym prospekcie informacyjnym cena sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi zostanie skorygowana stosownie do powierzchni wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej według stawki za metr kwadratowy lokalu mieszkalnego – wynikającej z niniejszego prospektu informacyjnego.
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	I. Strony oświadczają, że: 1. zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 695), Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach: 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ww. ustawy, 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 ww. ustawy, 3) 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, 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 nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w § 5 niniejszej umowy, 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ww. 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 ww. ustawy, 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 na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ww. ustawy, 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ww. ustawy, 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, 2. w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia, 3. w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, 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 po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ww. ustawy, 5. w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia, 6. w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ww. ustawy (upadłość banku lub kasy), 7. w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 10) – 12) Nabywca nie jest ograniczony żadnym terminem do odstąpienia od umowy deweloperskiej, zatem ma prawo do odstąpienia najpóźniej przed zawarciem umowy przenoszącej prawo własności przedmiotu niniejszej umowy, 8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej 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 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 9. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, 10. Nabywca i Deweloper mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku wydania przez organy państwowe wykonałnych orzeczeń uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia doręczenia w/w orzeczenia Deweloperowi lub Nabywcy, 11. w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron: 1) Deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy lub złożenia takiego oświadczenia przez Dewelopera, zobowiązany jest zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, 2) Bank lub kasa wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, 12. w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6) (tj. odstąpienia umowy deweloperskiej przez Nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1-11 i nieotrzymania przez Nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3), informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, 13. zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, 14. w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy: 1) z przyczyn, określonych w ust. 8, 9, 10 Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej. Zgoda ta będzie uprawniała Dewelopera do złożenia we właściwym sądzie wniosku o wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej. Nabywca jest obowiązany doręczyć Deweloperowi powyższą zgodę w terminie 14 (czternaście) dni od dnia
--	--

	zawiadomienia go o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera, a w przypadku jej niedoręczenia w tym terminie jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 5% wartości przedmiotu niniejszej umowy za czas zwłoki, 2) z przyczyn, określonych w ust. 8 i 9 Nabywca jest zobowiązany do zapłaty Deweloperowi kary umownej w równowartości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wyliczonej i wpłaconej przez Dewelopera do banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy, 15. w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej umowa uważana jest za niezawartą (z zachowaniem postanowień ust. 3 i 14) a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy i nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) 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 innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o 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;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku, kasy 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 zobowiązaniem 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 o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w VELO BANK S.A, 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 VELO BANK S.A
- 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 lub kasy
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- VELO BANK S.A korzysta także z następujących znaków towarowych: VELOBANK, VELO BANK

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, o której mowa w 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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Łączna cena nabycia przedmiotu umowy deweloperskiej wynosi— zł , w tym:
---	---

	a. kwota zł (w tym 8% VAT) za prawo własności lokalu mieszkalnego wraz z związanym z nim udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej, liczonym na zasadach określonych w art. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali; b. kwota zł (w tym 8% VAT) za prawo własności udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wraz z związanym z nim udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej, liczonym na zasadach określonych w art. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	15.06.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Określona w załączniku nr 4 do niniejszego prospektu informacyjnego – standard wykończenia
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Określona w załączniku nr 4 do niniejszego prospektu informacyjnego – standard wykończenia
	Liczba lokali w budynku	84
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Miejsca postojowe, w łącznej liczbie 84, zostaną urządzone w parkingu podziemnym oraz przed wejściami do budynków. Na każdy lokal przypadać będzie minimalnie 1 miejsce postojowe.

deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Dostępne media w budynku	Każdy budynek wyposażony będzie w: – Instalację centralnego ogrzewania, – instalację gazową, – instalację wodociągową, – instalację kanalizacji sanitarną, – instalację elektryczną.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi publicznej ul. Gościnnej przez działki o nr. 1804/1, 1805, 1804/2 (na prawach służebności obr. 210 Rzeszów).
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	PARTER - oznaczenie lokalu: 9	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Mieszkanie na parterze – pow. użytkowa 50,56 m2 - wiatrołap - 1,91m2 - komunikacja - 4,86 m2 - sypialnia - 10,00 m2 - łazienka - 4,88 m2 - salon + aneks kuchenny + jadalnia - 18,80 m2 - sypialnia 10,11 m2 Standard prac – jak w rubryce „Technologia wykonania” powyżej.	
Data wydania zaświadczenia samodzielności lokalu mieszkalnego	Brak na dzień sporządzania Prospektu.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Brak na dzień sporządzania Prospektu.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	(...)	

Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	(...)
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	15.06.2027 r.

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

* Niepotrzebne skreślić.

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
3. [harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego](#),
4. [specyfikacja stanu deweloperskiego oraz standardu wykończenia](#)
5. [rzut Garażu](#)