

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I.DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	Eurosan Janusz Pasternak		
Adres	ul. Oleśnicka 17 33-200 Dąbrowa Tarnowska		
NIP, REGON	NIP 871 000 47 21	REGON 850283468	
Numer telefonu osoby reprezentującej właściciela	Renata Skrzyniarz 600 454 004		
Adres poczty	renata@eurosan.pl		
Adres strony internetowej	https://deweloper.eurosan.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)

Nazwa	Budowa Budynku Mieszkalnego Wielorodzinnego (44 lokali mieszkalnych)		
Adres	Oleśnicka 17G, 33-200 Dąbrowa Tarnowska		
Data rozpoczęcia	02.06.2022		
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	8.05.2024		

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Nazwa	Budowa Budynku Mieszkalnego Wielorodzinnego (46 lokale mieszkalne)		
Adres	Witosa 7, 33-230 Szczucin		
Data rozpoczęcia	12.08.2021		
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	15.06.2023		

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Nazwa	Budowa Budynku Mieszkalnego Wielorodzinnego (71 lokale mieszkalne)		
Adres	Oleśnicka 17D 33-200 Dąbrowa Tarnowska.		
Data rozpoczęcia	10.07.2020		
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	22.04.2022		

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 ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego.	ul. Witosa, dz. 465/17 powstała z podziału działki 465/9, dz. 465/19 powstała z podziału działki 465/14, obręb Szczucin, gmina Szczucin		
Numer księgi wieczystej	TR1D/00080695/3		

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie dotyczy
---	-------------

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.	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) Nie dotyczy.
---	---

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne.	

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu		Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy		Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy		Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy		Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia 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 inwestycyjnego.	Przeznaczenie terenu		brak
	Maksymalna intensywność zabudowy		brak
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy		brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy		brak
	Maksymalna wysokość zabudowy		brak
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		brak
	Minimalna liczba miejsc do parkowania		brak
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:		zabudowa wielorodzinna
	gabaryty		brak
	forma architektoniczna		brak
	usytuowanie linii zabudowy	nieprzekraczalna 17m od krawędzi jezdni ulicy Witosa dz. 124	
	intensywność wykorzystania terenu		Do 70%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu		brak
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią		brak
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		brak
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych		brak
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie, dostęp bezpośredni do drogi powiatowej ul. Witosa dz. nr 124 i 465/10 oraz drogi gminnej dz. nr 467.	
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	dostawa wody i odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów komunalnych	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		25,00%
	nadziemna intensywność zabudowy		brak
	wysokość zabudowy		ok. 19,5m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego		brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu		MK.6730.33.2024, MK.6730.85.2024
	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:		
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej		brak -pismo ZDDT.4310.57.2024	

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej		brak -pismo WI-III.780.30.2024
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego		brak -pismo AJP.0142.20.2025
	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 -pismo AJP.0142.20.2025
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej		brak
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym		brak	
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU			
Czy jest pozwolenie na budowę		tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne		tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone		nie	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał		Decyzja 239/2024 Starostwo Powiatowe w Dąbrowie Tarnowskiej	
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		Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego.		Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych		Rozpoczęcie prac 16.01.2025	Zakończenie prac do 30.06.2027
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków		1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)		Nie dotyczy.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.		PN-ISO9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne		środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)		Nie dotyczy
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%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy		Zgodnie z umową dla rachunków powierniczych	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy		BS Dąbrowa Tarnowska.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego		Załącznik nr 2	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		Nie dotyczy	
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		Zgodnie z § 12 umowy deweloperskiej	

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) o 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 bez-obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na 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.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;

2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;

4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:

a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,

b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;

5) projektem budowlanym;

6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez-obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez-obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez-obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez-obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Dąbrowie Tarnowskiej, 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 2022 r. poz.2253 oraz z 2023 r. poz.825). Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

– ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Dąbrowie Tarnowskiej.

– 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 Dąbrowie Tarnowskiej korzysta także z następujących znaków towarowych – brak.

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,z późn.zm.).

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.