

PROSPEKT INFORMACYJNY – CZĘŚĆ OGÓLNA

I.DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE 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 Skrzyńiarz 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 (78 lokali mieszkalnych)		
Adres	Oleśnicka 17J, 33-200 Dąbrowa Tarnowska		
Data rozpoczęcia			26.06.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie			23.09.2025

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

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

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 GUNTU I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu	Ul. Oleśnicka Dz. 138/7 powstała z podziału dz.138/2		
Numer księgi wieczystej	TR1D/00083636/3		
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 wynikających z przepisów odrębnych oraz 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	Ramowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego	Numer i data aktu normatywnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku stadium- link do strony internetowej, na której jest zamieszczone, geoportal
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
Ustalenia obowiązujące o miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność 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
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 i minimalna intensywność 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	
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	zabudowa wielorodzinna	
	gabaryty	brak	
	forma architektoniczna	brak	
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna 25 m od krawędzi jezdni obwodnicy	
	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 publicznej zjazdem z drogi powiatowej dz. Nr 69/2 poprzez 138/4, 137/5, 134/14, 137/4, 136/26, 136/4, 136/32, 136/29, 136/21, 136/22, 136/7		
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	dostawa wody i odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów komunalnych		
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km w przedmiotowej nieruchomości zawarte w :	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego		brak
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy		brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu		PPiA.6727.M.31.2023
	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.4301.63.2023 O/KR.Z-3.4351.14.79.2022
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej		brak -pismo WI-III.780.10.2023
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego		brak -pismo ABP0140.5.2023.111
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy 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 ABP0140.5.2023.111	
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 122/2024 Starostwo Powiatowe w Dąbrowie Tarnowskiej	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		brak	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego.		Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych		Rozpoczęcie prac 02.07.2024	Zakończenie prac do 30.09.2026
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 § 11 umowy deweloperskiej
INNE INFORMACJE	
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 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. Nie dotyczy w związku z brakiem obciążeń hipotecznych	
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 powierających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,	
– limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,	
– podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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.	