

PROSPEKT INFORMACYJNY

inwestycji deweloperskiej realizowanej w Krasnem

obejmującej:

budowę 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działce o nr 2350 położonej w miejscowości Krasne, gm. Krasne.



BIURO SPRZEDAŻY:

ul. Juliusza Słowackiego 24
pokój 99 (X piętro)
35- 060 Rzeszów
kom. 782 700 500

e-mail: biuro@fortesdeweloper.pl
www.fortesdeweloper.pl

INWESTOR:



Fortes Sp. z o.o.
ul. Juliusza Słowackiego 24/99
35-060 Rzeszów

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Nazwa: Fortes Sp. z o. o Forma prawna: Spółka z o.o. KRS: 0000513689 do pobrania: https://ems.ms.gov.pl/krs/wyszukiwaniepodmiotu
Adres	ul. Juliusza Słowackiego 24/99 36- 060 Rzeszów
NIP i REGON	NIP (REGON) 517-036-57-14 181107849 (do pobrania na www.http://stat.gov.pl/regon)
Telefon	782 700 500
Adres poczty elektronicznej	biuro@fortesdeweloper.pl
Fax	brak
Strona internetowa dewelopera	www.fortesdeweloper.pl
Dodatkowe informacje	Założeniem Fortes Sp. z o.o. jest realizowanie inwestycji budowlanych, w ramach których następować będzie wdrożenie inteligentnych, oszczędnych, ekologicznych rozwiązań w budownictwie mieszkaniowym w Rzeszowie. Oferta mieszkaniowa skierowana jest dla świadomych nabywców, ceniących sobie rzetelne wykonawstwo, nowoczesne technologie poprawiające komfort, użytkowania własnej przestrzeni oraz doceniających fakt minimalizowania kosztów utrzymania nieruchomości.

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. Podmiejska 20 35-311 Rzeszów
Data rozpoczęcia	Lipiec 2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Czerwiec 2022 r.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Adres	ul. Budziwojska etap I 35-317 Rzeszów
Data rozpoczęcia	Styczeń 2023 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	Marzec 2024 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000,00 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PĘDŚIWZĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres i nr działki ewidencyjnej	36- 007 KRASNE działka numer: 2350 obręb ewidencyjny: Krasne	
Nr księgi wieczystej	RZ1Z/00262507/4	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK – na dzień sporządzania prospektu.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym	Powierzchnia łączna: 5400 m ²	
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA SĄSIADUJĄCYCH DZIAŁEK		
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)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Załącznik nr 2
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan budowy	
	Inne ¹	

¹ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 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,

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren planowanej inwestycji nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust.2 pkt.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r, (jedn. Tekst Dz. U. 2023, poz. 977) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	

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 decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu celu publicznego dla terenu objętego zadaniem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Zabudowa szeregowa, mieszkalna jednorodzinna.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu	
	Gabaryty	Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 24.11.2022 r. znak RG.6730.82.2022.MS – załącznik nr 1
	Forma architektoniczna	
	Usytuowanie linii zabudowy	
	Intensywność zagospodarowania terenu	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej		
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (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), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	brak
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 24.11.2022 r. znak RG.6730.82.2022.MS – załącznik nr 1
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik nr 2
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	
	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	Załącznik nr 2
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Załącznik nr 2
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej 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 pozwolenia na budowę z dnia 2024-04-30 nr 441/12.163/2024 znak: AB.6740.12.163.2023 wydana przez: Starostę Rzeszowskiego	
Data uprawnomocnienia 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,	Brak	

282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	Rozpoczęcie: sierpień 2024 r. Zakończenie: grudzień 2025 r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie praw własności nieruchomości	Planowany termin przeniesienia praw własności III KWARTAŁ 2026 r. Warunkiem przeniesienia własności (po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, zaświadczenia potwierdzającego, że lokal stanowi samodzielny lokal mieszkalny oraz po wydaniu wypisu z kartoteki lokali dla lokalu) jest zapłacenie przez nabywcę pełnej ceny sprzedaży wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie ceny lub jej części oraz po wydaniu lokalu nabywcy, a także po otrzymaniu przez dewelopera zaświadczenia wydanego przez bank, zezwalającego na bez obciążeniowe wyodrębnienie lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej z nieruchomości.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	Dziewięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym 1 budynek jednolokalowy i 8 budynków dwulokalowych, w zabudowie szeregowej, oznaczonych na etapie budowy literami od „B1” do „B9”
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Zabudowa szeregowa Dwa budynki: B1-B4 B5-B9

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Inwestycja mieszkaniowa BlackWood Krasne powstaje niewątpliwie urokliwym i spokojnym miejscu, które jest bardzo dobrze skomunikowane z sąsiadującym miastem Rzeszowem. Projekt zakłada budowę kameralnego osiedla, na który składają się dwa budynki dwukondygnacyjne mieszczące w sumie dziewięć segmentów szeregowych, jeden jednolokalowy i osiem dwulokalowych. Do każdego z ośmiu mieszkań na kondygnacji „1” przynależeć będzie spory ogródek. Z kolei każde mieszkanie na piętrze posiada dwa balkony. Innowacyjne osiedle o nazwie „BlackWood Krasne” to pierwsza w okolicach Rzeszowa inwestycja, w której zostanie zastosowana tzw. „wieczna elewacja” wykonana z palonego drewna. Projekt zakłada ogrzewanie wodne płaszczyznowe na całej powierzchni, obiekt wyposażony będzie w automatyczne dostosowanie mocy grzewczej w zależności od temperatury pomieszczenia. Projekt zakłada również możliwość zamontowania instalacji fotowoltaicznej, będącej źródłem pozyskiwania energii odnawialnej. Każdy lokal mieszkalny będzie indywidualnie opomiarowany. Ponadto, każde mieszkanie zaopatrzone jest w regulatory temperatury, instalację klimatyzacji z jedną jednostką oraz rolety elektryczne zewnętrzne. Dostępne media w budynkach: woda - przyłącz wodociągowy z sieci, energia elektryczna - przyłącz sieciowy, ścieki- odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej, gaz – przyłącz sieciowy. Na terenie inwestycji, zaprojektowano ponad trzydzieści miejsc parkingowych. Zagospodarowanie terenu obejmuje również drogi i chodniki z kostki betonowej. Pozostały teren zostanie wyrównany. Wjazd na teren osiedla dostępny jest z drogi gminnej.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych obmierzona będzie według normy PN-ISO 9836:1997
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne - do 20 %, Kredyt bankowy w Banku Spółdzielczym w Niechobrze działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Banku Spółdzielczego w Niechobrze - do 70 %, Wpłaty Klientów- do 10 %. Ze środków własnych dewelopera planowane jest sfinansowanie około 20 % inwestycji. Pozostałe około 80 %, finansowane jest kredytem bankowym i wpłatami dokonanymi przez klientów. Udział źródeł finansowania uzależniony jest od realizacji planu sprzedaży oraz terminowości wpłat otrzymywanych od klientów.

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ²	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy to należący do dewelopera rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. — <i>Prawo bankowe</i> (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896 z późn. zm.), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców, na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Niechobrze	

² 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.

Harmonogram budowy/ zadania inwestycyjnego w etapach			
Etap (nazwa)	Rodzaj prac	Planowany procent kosztów	Planowana data realizacji
I	Przygotowanie inwestycji: • zakup terenu, • projekt z pozwoleniem na budowę.	25 %	do 31.08.2024 r.
II	Roboty ziemne i fundamenty: • wykop wielkoprzestrzenny, • ławy fundamentowe, • ściany fundamentowe, • podbudowa betonowa poziom parteru, • izolacje przeciwwilgociowe. • podłoże wraz z chudym betonem, • instalacja pod posadzkowe, • przyłącza techniczne (70%) • Ściany konstrukcyjne parteru.	15 %	do 20.12.2024 r.
III	Konstrukcja: • strop nad parterem, • ściany konstrukcyjne I piętro, • strop nad pierwszym piętrzem (stropodach), • ściany attyki.	12 %	do 30.03.2025 r.
IV	Stan surowy zamknięty: • izolacja termiczna dachu, • pokrycie dachu, • obróbki blacharskie. • stolarka okienna, • stolarka drzwiowa zewnętrzna, • ścianki działowe,	13 %	Do 30.06.2025
V	Roboty wykończeniowe cz. I: • instalacja elektryczna (podtynkowa) 70%, • instalacja wod.-kan. Podtynkowa, • tynki wewnętrzne, • stolarka drzwiowa zewnętrzna,	11 %	do 30.09.2025 r.

VI	• Elewacja • instalacja gazowa, • instalacja C.O • instalacja elektryczna (biały montaż) 100 %.	13 %	do 30.11.2025 r.
VII	Roboty wykończeniowe cz. II: • podłóża i posadzki, • przyłącza techniczne 100 % Zagospodarowanie i utwardzenie terenu.	11 %	do 31.12.2025 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji		Ewentualny wzrost o zmianę stawki podatku VAT. W przypadku zlecenia prac dodatkowych nie objętych umową deweloperską, deweloper zastrzega sobie prawo do podwyższenia ceny o wartość robót, które zostały zlecone przez Nabywcę, przy czym zlecenie powyższe realizowane będzie na podstawie ustaleń dokonanych przez Strony na piśmie.	
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			

Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	1. Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik nr 3 w następujących przypadkach: a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku <i>o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej „Ustawa”)</i>; b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy; c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami; d) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej; e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy; f) w przypadku nie przeniesienia na nabywców przedmiotu umowy deweloperskiej, w terminie określonym w tejże umowie. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a-e, nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, nabywcy zobowiązani są wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie umowy przeniesienia własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od tej umowy. Nabywcy zachowują roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywców do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przeniesienia własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej. 6. W każdym przypadku oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń nabywców ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ustanowionych na podstawie zapisów umowy deweloperskiej. Oświadczenie woli nabywców o odstąpieniu od umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 7. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.
---	---

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku, kasy 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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; 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe 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 bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

**Osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej mogą zapoznać się w Biurze Sprzedaży
przedsięwzięcia deweloperskiego mieszczącym się w Rzeszowie
36- 060 Rzeszów, ul. Juliusza Słowackiego 24/99**

- 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, 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 zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę 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 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, kasy 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, kasy 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.

Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Niechobrze prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Millennium 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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

Klienci chcący skorzystać z możliwości zapoznania się z ww. dokumentami proszeni są o kontakt telefoniczny, w celu ustalenia dogodnego terminu.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA	
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo 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	

Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo 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	liczba kondygnacji	Dwie kondygnacje nadziemne.
	technologia wykonania	Układ konstrukcyjny mieszany: • fundamenty: żelbetowe, • ściany fundamentowe: murowane z bloczków betonowych, • rdzenie, belki oraz stropy : żelbetowe, • ściany nośne i działowe: murowane z bloczków betonu komórkowego, • stropodach: żelbetowy wykończony izolacją termiczną i przeciwwodną oraz kruszywem.
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Części wspólne budynku: • elewacja; • stropodach; • fundamenty – monolityczne żelbetowe; Zagospodarowanie terenu: • teren wyrównany; • droga wewnętrzna – kostka betonowa; • miejsca parkingowe – utwardzone, nawierzchnia z kostki betonowej wg projektu; • chodniki – kostka betonowa; • oświetlenie części wspólnych;
	liczba lokali w budynku	siedemnaście lokali mieszkalnych w dziewięciu budynkach jedno i dwulokalowych
	liczba miejsc garażowych i postojowych	Trzydzieści dwa miejsca postojowe
	dostępne media w budynku	• energia elektryczna; • gaz; • woda i kanalizacja; • teletechnika;

	dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – drogą wewnętrzną, nawierzchnia asfaltowa.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku	Zgodnie z kartą lokalową, stanowiącą załącznik nr 4 do niniejszego Prospektu	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie kartą lokalową stanowiącą załącznik nr 4 oraz zgodnie ze standardem wykonania stanowiącym załącznik nr 6 do niniejszego Prospektu.	

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

Załączniki:

1. Decyzja o warunkach zabudowy z dnia 24.11.2022 r. znak RG.6730.82.2022.MS
2. Pismo wydane przez Wójta Gminy Krasne z dnia 02.08.2024 r. znak RGS.0670.52.2024.MS.
3. Wzór umowy deweloperskiej;
4. Karta lokalowa określająca usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku, powierzchnię lokalu mieszkalnego, układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym wraz z ich wymiarami, rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
5. Plan określający usytuowanie budynku na nieruchomości;
6. Standard budowy;
7. Harmonogram płatności.
8. Mapa z projektem podziału nieruchomości.

RG.6730.82.2022.MS

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Działając na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 i art. 107 § 1, § 2, § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zm.).

Po rozpatrzeniu wniosku: Fortes sp. z o. o., ul. Słowackiego 24/12, 35-060 Rzeszów

z dnia: 22.07.2022 r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Dla inwestycji pn.: „9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej” na działce o nr 2350 położonej w miejscowości Krasne, gm. Krasne.

Na rzecz: Fortes sp. z o. o., ul. Słowackiego 24/12, 35-060 Rzeszów

Rodzaj inwestycji – mieszkaniowa jednorodzinna

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji ABCDEF,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie większa niż 15%;
- c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie mniejsza niż 35%;
- d) dachy spadowe o nachyleniu połaci 20°- 35°; dopuszcza się dachy płaskie nad częścią lub całą budowlą;
- e) wysokość głównej kalenicy dachu do 8,5 m (mierząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku);
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,5 – 8,5 m (mierząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku);
- g) szerokość elewacji frontowej - od strony wjazdu na działkę (od strony zachodniej) do 12 m.

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1.2.1 Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) planowana inwestycja nie znajduje się w wykazie inwestycji mogących oddziaływać na środowisko,
- b) rozproszanie wód opadowych powierzchniowo po terenie działki Inwestora,
- c) teren inwestycji leży poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 Dębica- Stalowa Wola- Rzeszów,
- d) odprowadzanie ścieków oraz gromadzenie i usuwanie odpadów nie może powodować zanieczyszczenia gruntów oraz wód podziemnych i powierzchniowych,
- e) teren, na którym położone są działki przeznaczone pod zabudowę nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r.,

poz. 1161). Planowana inwestycja lokalizowana jest na gruntach rolnych i leśnych III klasy i spełnia warunki określone w powyższym przepisie, na podstawie których może być ustalona decyzja o warunkach zabudowy.

- f) teren objęty wnioskiem wymaga uzyskania decyzji Starosty Powiatu Rzeszowskiego na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.

1.2.2 Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) przedmiotowa inwestycja położona jest poza strefą ochrony konserwatorskiej, brak wpisu do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
- b) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot i miejsce jego odkrycia i niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków.

1.3 Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w:
 - wodę – zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (zgodnie z warunkami dysponenta sieci);
 - energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej (zgodnie z warunkami dysponenta sieci);
 - gaz – z istniejącej sieci gazowej (zgodnie z warunkami dysponenta sieci);
- b) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej (zgodnie z warunkami dysponenta sieci);
- c) sposób gospodarowania odpadami na zasadach przyjętych w gminie;
- d) komunikacja: wewnętrzną drogą gminną dz. nr ewid. 2345 (będącą w samoistnym posiadaniu gminy) do publicznej drogi krajowej nr 94 dz. nr 2176/1;
- e) wymagane jest zapewnienie minimum 2 miejsc postojowych/budynków mieszkalny (możliwość lokalizacji jednego z nich w garażu budynku);
- f) prace realizowane przez inwestora nie mogą naruszać pasa drogowego;
- g) przy lokalizacji inwestycji należy uwzględnić odległości od istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
- h) zamierzenie inwestycyjne znajduje się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust.2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu..

Przez teren inwestycji przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400, wokół którego ustanowiono strefę kontrolowaną. Zagospodarowanie terenu w obszarze objętym strefą kontrolowaną gazociągu regulują przepisy odrębne (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie Dz.U. z 2013 r. poz. 640). Wszelkie inwestycje, uzbrojenia terenu, roboty budowlane, projekty i prace zagospodarowania terenu prowadzone w strefie kontrolowanej gazociągu podlega uzgodnieniu u operatora gazociągu GAZ-SYSTEM S.A. w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi określonymi w wyżej wymienionym rozporządzeniu.

1.4 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować i realizować zgodnie z ustawą Prawo budowlane, rozporządzeniami wykonawczymi oraz innymi przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizowania obiektów.

Projektowana inwestycja nie może powodować:

- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, energii elektrycznej, środków łączności,
- ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
- pozbawienia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby,

- zmian w stosunkach wodnych na gruntach sąsiednich, wody opadowe odprowadzać należy na teren własnej działki.

1.5 Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- a) Teren inwestycji znajduje się poza obrębem obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Husów- Albigowa- Krasne”;
- b) teren objęty zakresem inwestycyjnym znajduje się poza zasięgiem wód powodziowych wyznaczonych w mapach zagrożenia powodziowego i w mapach ryzyka powodziowego,
- c) działki nie znajdują się w terenach zalewowych – wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krasne.
- d) działka nie znajduje się w terenie zagrożonym osuwiskami mas ziemnych.

2. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały oznaczone literami ABCD na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Inwestor w dniu 22.07.2022 r. złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na części działki nr 2350 położonej w miejscowości Krasne, gm. Krasne.

Do wniosku dołączono komplet dokumentów.

O zamiarze realizacji inwestycji strony postępowania zostały zawiadomione na piśmie.

Na terenie, dla którego ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren nie jest objęty programem realizacji ponadlokalnych zadań o znaczeniu krajowym i wojewódzkim. Teren inwestycji nie leży w obszarze chronionego krajobrazu ani w obszarze „Natura 2000”.

Przedmiotowa inwestycja położona jest poza strefą ochrony konserwatorskiej, brak wpisu do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków. Wg planszy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasne teren objęty wnioskiem znajduje się:

- w obszarze mieszkaniowo – usługowym MU.

Teren inwestycji nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. Teren inwestycji nie znajduje się w terenie zagrożonym osuwiskami mas ziemnych.

Teren nie jest położony w terenie zamkniętym.

Działka znajduje się poza obrębem obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Husów- Albigowa- Krasne”. Przez teren inwestycji przebiega gazociąg przesyłowy gwA400.

Teren inwestycji leży poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 Dębica- Stalowa Wola- Rzeszów.

Obszar objęty wnioskiem, określony na załączniku graficznym nr 1 do decyzji – w granicach oznaczonych literami ABCDEF nie jest zabudowany.

Sąsiednie działki w obszarze analizowanym są wolne od zabudowy, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i pozostałymi budynkami niemieszkalnymi.

Mając na uwadze wymóg art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony ze:

1. Starostą Rzeszowskim w zakresie ochrony gruntów rolnych – nie zajęto stanowiska w ustawowym terminie;
2. Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w w Rzeszowie w zakresie melioracji wodnych – nie zajęto stanowiska w ustawowym terminie

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. pismem znak: OT-DL.420.935.2022.2 z dn.30.09.2022 r., poinformował że przez teren przedmiotowej działki objętej planowanym zadaniem inwestycyjnym przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia i zalecono uzupełnienie decyzji i załączników o zapisy dotyczące w.w gazociągu.

Uwzględniając art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

W trakcie postępowania administracyjnego jedna ze stron wniosła uwagi dotyczące potencjalnej zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiadujących z działką objętą wnioskiem. Sprawy uregulowania stosunków wodnych nie są przedmiotem postępowania o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy. Wniesione uwagi nie mają wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej decyzji.

Inwestor kontynuując proces inwestycyjny (po uprawomocnieniu się decyzji o warunkach zabudowy) winien robić to zgodnie z art. 5 ust 1 pkt 9 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. . Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm)który stanowi że: "Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: (...)poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich".

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503).

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Rzeszowie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Wygaśnięcie decyzji następuje, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, a także z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, gdy decyzja ta jest sprzeczna z ustaleniami tego planu.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy przedłożyć m.in. niniejszą decyzję o warunkach zabudowy (ostateczną), wraz z dowodem stwierdzającym prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (oświadczenie), oraz projekt budowlany z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie podlega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1;
- 2) załącznik nr 2 (część tekstowa i graficzna);

Otrzymują:

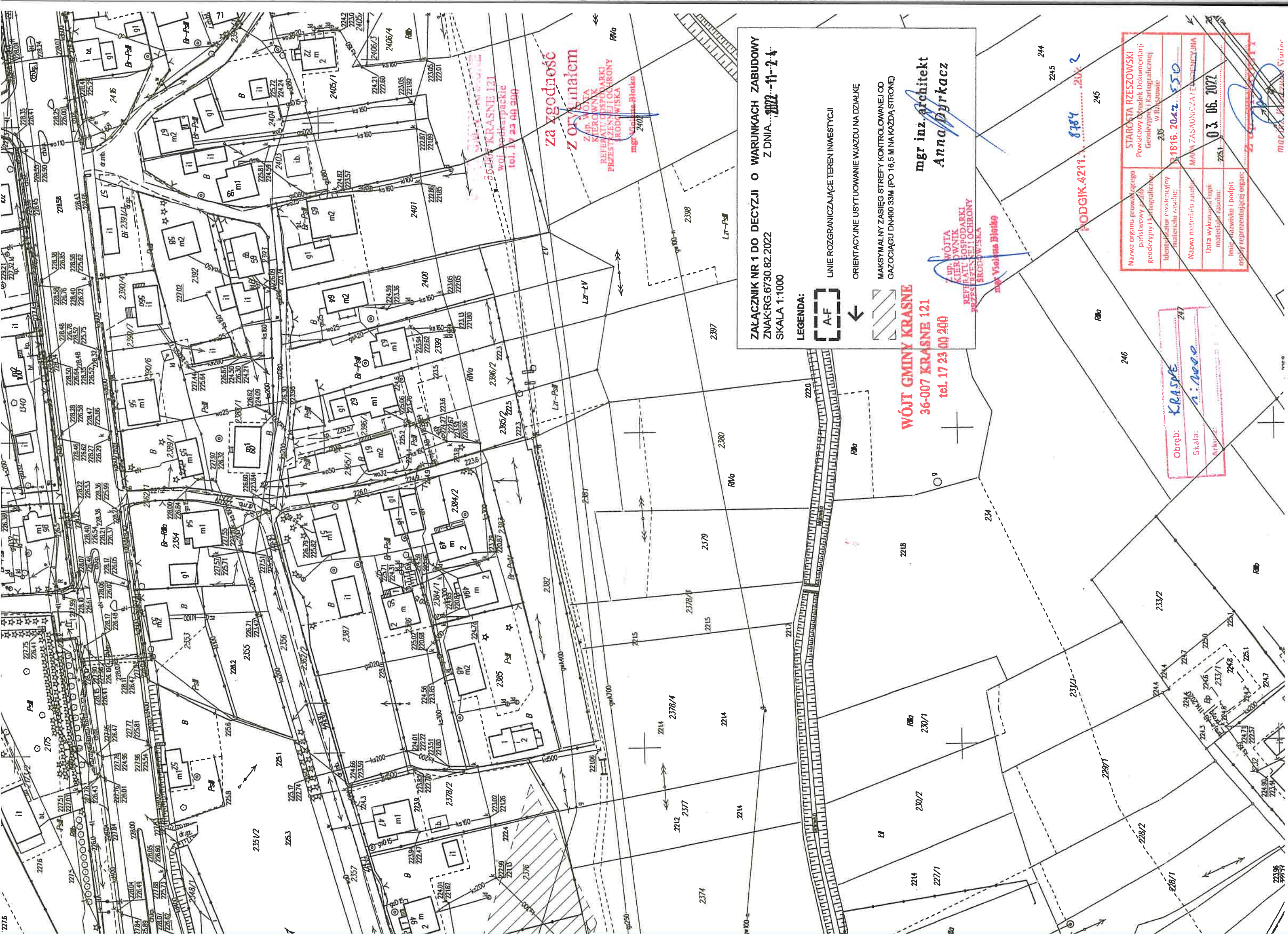
1. Wnioskodawca
2. Strony według wykazu pozostającego w aktach
3. A/a

Zap. WOJTA
KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I OCHRONY
ŚRODOWISKA
mgr Violetta Błotko

URZĘD GMINY KRASNE
36-007 KRASNE 121
woj. podkarpackie
tel. 17 23 00 200

za zgodność
z oryginałem

Zap. WOJTA
KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I OCHRONY
ŚRODOWISKA
mgr Violetta Błotko



ZALĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
ZNAK:RG.6730.82.2022
SKALA 1:1000

Z DNIA 2022-11-24

LEGENDA:

A-F

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

←

ORIENTACYJNE USYTUOWANIE WIAZDU NA DZIAŁKĘ

MAKSYMALNY ZASIĘG STREFY KONTROLOWANEJ OD
GAZOCIĄGU DN400 33M (PO 16,5 M NA KAŻDĄ STRONĘ)

WÓJT GMINY KRASNE

36-007 KRASNE 121

tel. 17 23 00 200

mgr inż. architekt
Anna Dyrkacz

Z up. WÓJTA
KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I OCHRONY
ŚRODOWISKA

mgr Wiesława Błotko

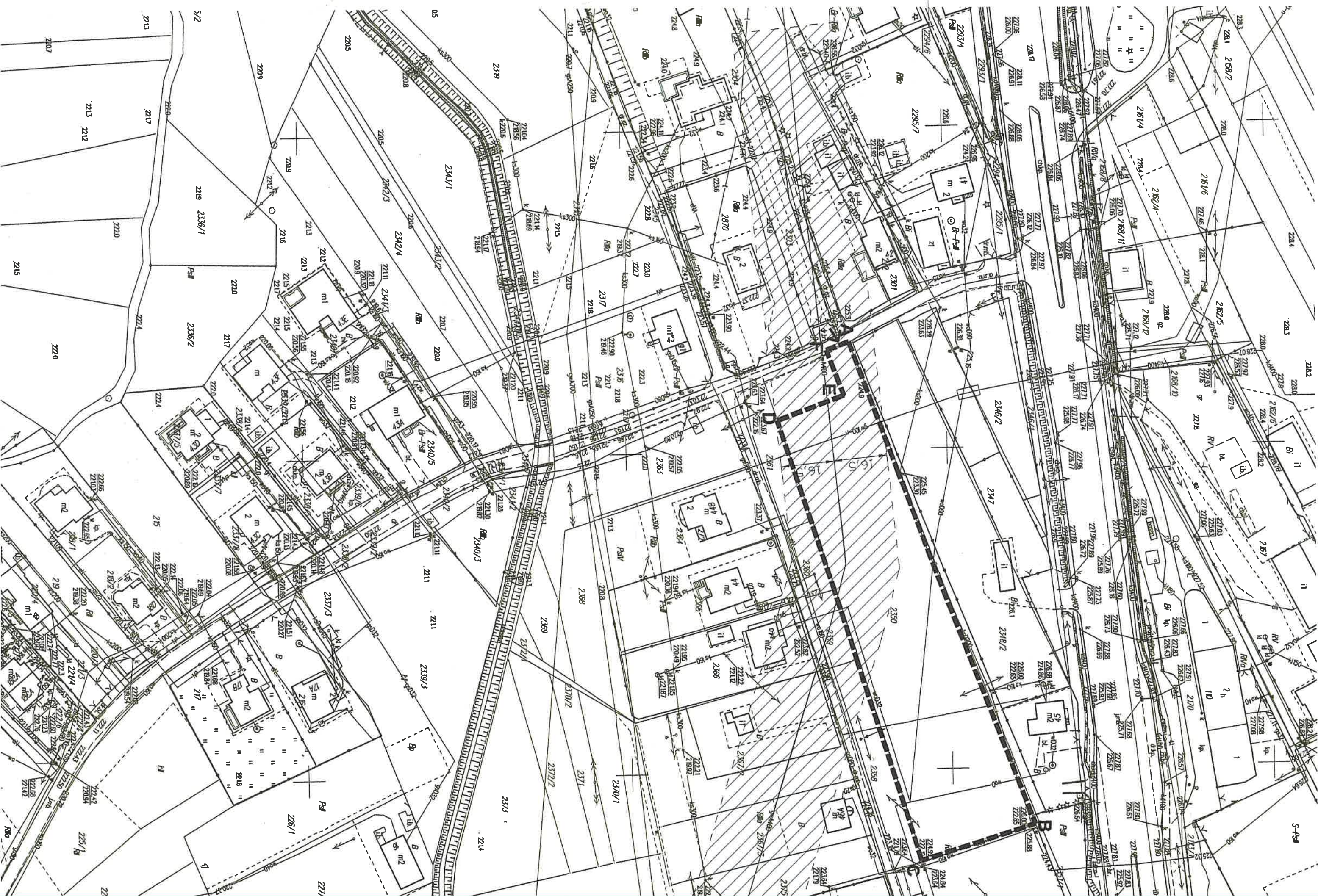
PODGIK.4211... 8484 2022

Obręb: KRASNE

Skala: 1:1000

Nazwa organu prowadzącego państwową rejestrację grodziny i kartograficznej	STAROSTA RZESZOWSKI Powiatowy Urząd Rejestracji Grodziny i Kartograficznej 235 w Rzeszowie
Identyfikator ewidencyjny materiału zastawu	1616.2022.550
Nazwa materiału zastawu	MAPA ZASADNICZA E WIDOKOWA
Data wykonania kopii materiału zastawu	03.06.2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	mgr inż. architekt Anna Dyrkacz

mgr inż. architekt
Anna Dyrkacz



Złp. WÓJTA
KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I OCHRONY
ŚRODOWISKA
mgr Violetta Błotko

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
- CZĘŚĆ TEKSTOWA
RG.6730.82.2022 Z DNIA ..2022..11.24...

ANALIZA
WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA
TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY - WYNIKI ANALIZY

WNIOSKODAWCA: Fortes sp. z o. o., ul. Słowackiego 24/12, 35-060 Rzeszów

NAZWA INWESTYCJI: „9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej”
na działce o nr 2350 położonej w miejscowości Krasne, gm. Krasne.

POŁOŻENIE:

Gmina Krasne posiada Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasne. Zgodnie ze studium projektowana inwestycja zlokalizowana jest w terenach wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krasne w w obszarze mieszkaniowo – usługowym MU.

1. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA ANALIZY:

- art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wizja terenowa, sierpień 2022 roku.

Obowiązujące akty prawne:

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie ma obowiązku sporządzenia planu wynikającego z przepisów odrębnych i z uchwalonego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasne.

2. OBSZAR ANALIZOWANY:

Analizą objęto obszar w zasięgu nie mniejszym niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Teren objęty inwestycją przeznacza się pod budowę 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

3. ANALIZA ZABUDOWY SĄSIEDNIEJ:

1) W ZAKRESIE KONTYNUACJI FUNKCJI:

Sąsiednie działki w obszarze analizowanym są wolne od zabudowy, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i pozostałymi budynkami niemieszkalnymi.

2) W ZAKRESIE INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

Średnia wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi ok. 15%.

4) W ZAKRESIE GABARYTÓW I FORMY ARCHITEKTONICZNEJ:

Gabaryty zabudowy:

- Średnia szerokość elewacji frontowych: ok. 12,0 m
- Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych: 3,5 m
- Średnia wysokość głównej kalenicy dachu: 8,5 m
- Średnia wartość nachylenia połaci dachowych: 35 stopni

4. DOSTĘPNOŚĆ DO DROGI PUBLICZNEJ:

komunikacja: wewnętrzną drogą gminną dz. nr ewid. 2345 (będącą w samoistnym posiadaniu gminy) do publicznej drogi krajowej nr 94 dz. nr 2176/1.

5. MOŻLIWOŚĆ UZBROJENIA TERENU W SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- inwestor występujący o lokalizację budynku posiada zapewnienia dysponentów sieci o możliwości realizacji przyłączy infrastruktury technicznej: energii elektrycznej i gazu (zgodnie z warunkami dysponenta sieci),
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (zgodnie z warunkami dysponenta sieci);
- odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej (zgodnie z warunkami dysponenta sieci);
- sposób gospodarowania odpadami - na zasadach przyjętych w gminie;
- zamierzenie inwestycyjne znajduje się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyżją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust.2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przez teren inwestycji przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400, wokół którego ustanowiono strefę kontrolowaną. Zagospodarowanie terenu w obszarze objętym strefą kontrolowaną gazociągu regulują przepisy odrębne (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie Dz.U. z 2013 r. poz. 640). Wszelkie inwestycje, uzbrojenia terenu, roboty budowlane, projekty i prace zagospodarowania terenu prowadzone w strefie kontrolowanej gazociągu podlega uzgodnieniu u operatora gazociągu GAZ-SYSTEM S.A. w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi określonymi w wyżej wymienionym rozporządzeniu.

6. STAN PRAWNY GRUNTÓW:

Planowana inwestycja lokalizowana jest na terenach gruntów rolnych i leśnych III klasy.

7. ANALIZA ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI:**1) OCHRONA ŚRODOWISKA:**

Stosownie do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko.

2) OCHRONA PRZYRODY:

Teren inwestycji nie leży w obszarze chronionego krajobrazu ani w obszarze „Natura 2000”.

3) Teren znajduje się poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 425.

4) Działka nie znajduje się w terenie zagrożonym osuwiskami mas ziemnych.

5) Teren objęty zakresem inwestycyjnym znajduje się poza zasięgiem wód szczególnego zagrożenia powodzią - poza zasięgiem wód $Q_{1\%}$ (wody stuletnie) i $Q_{10\%}$ (wody dziesięcioletnie) - wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego.

6) Ochrona zabytków – w/w teren nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

7) W/w teren znajduje się poza obrębem obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Husów- Albigowa-Krasne”.

8) Na terenie obowiązuje zachowanie warunków technicznych zabudowy wynikających z przepisów i rozporządzeń wykonawczych Prawa Budowlanego oraz innych przepisów odrębnych dotyczących lokalizowania obiektów.

9) teren, na którym położone są działki przeznaczone pod zabudowę nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1161). Planowana inwestycja lokalizowana jest na gruntach rolnych i leśnych III klasy i spełnia warunki określone w powyższym przepisie, na podstawie których może być ustalona decyzja o warunkach zabudowy.

10) teren objęty wnioskiem wymaga uzyskania decyzji Starosty Powiatu Rzeszowskiego na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej.

8. WYMAGANIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji ABCDEF,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie większa niż 15%;
- c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji nie mniejsza niż 35%;
- d) dachy spadowe o nachyleniu połaci 20° - 35°; dopuszcza się dachy płaskie nad częścią lub całością budynków;
- e) wysokość głównej kalenicy dachu do 8,5 m (mierząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku);
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,5 – 8,5 m (mierząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku);
- g) szerokość elewacji frontowej - od strony wjazdu na działkę (od strony zachodniej) do 12 m.

- wymagane jest zapewnienie minimum 2 miejsc postojowych na budynek mieszkalny (możliwość lokalizacji jednego z nich w garażu budynku).

9. UZGODNIENIA:

Zgodnie z art. 53 ust. 4 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji wymagał uzgodnienia:

- ze Starostą Rzeszowskim - postanowienie nr z dnia w zakresie ochrony gruntów rolnych;
- z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie – Zarząd Zlewni w Krośnie- postanowienie nr z dnia w zakresie melioracji wodnych;
- z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

10. WNIOSKI Z ANALIZY:

Wnioskowana na przedmiotowym terenie inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o które może być wydana decyzja o warunkach zabudowy.

mgr inż. architekt
Anna Dyrkacz

Z up. WÓJTA
KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I OCHRONY
ŚRODOWISKA

mgr Violetta Błotko

ZALĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
- CZĘŚĆ GRAFICZNA
ZNAK: RG.6730.82.2022
SKALA 1:1000

2022 -11- 24

Z DNIA

ANALIZA

WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA

TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

LEGENDA:

■ OBSZAR OBJEKTU ANALIZY

A-F

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

←

ORIENTACYJNE USYTUOWANIE WIAZDU NA DZIAŁKĘ

///

MAKSYMALNY ZASIĘG STREFY KONTROLOWANEJ OD GAZOCIĄGU DN400 33M (PO 16,5 M NA KAŻDĄ STRONĘ)

FUNKCJA ZABUDOWY W OBSZARZE OBJEKTU ANALIZY:

MN - MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

CECHY ZABUDOWY W OBSZARZE OBJEKTU ANALIZY:

ŚREDNIA SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWYCH ZABUDOWY - 12,0 m

ŚREDNIA WYSOKOŚĆ OKAPU ZABUDOWY - 3,5 m

ŚREDNIA WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ KALENICY ZABUDOWY - 8,5 m

ŚREDNIA WARTOŚĆ NACHYLENIA POŁĄCI DACHOWYCH - 35°

ŚREDNI WSKAZNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY DO POWIERZCHNI DZIAŁKI - 15%

■ OBSZAR ZWARTET ZABUDOWY

BUDYNKI TWORZĄCE OBSZAR ZWARTET ZABUDOWY

1-10

mgr inż. architekt
Anno Dyrkac

GRUNTY III KLASY OBJEKT WNIOSZEN spełniające warunki	ZGODNIE Z ART. 7 UST. 2A USTAWY Z DNIA 3 LUTEGO 1995 R. O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczanie na cele nierolnicze i leśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:
warunek spełniony	1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwrętej części gruntu zawiera się w obszarze zwrętej zabudowy; Ad. 1. Grunt (II) klasy objęty zakresem inwestycyjnym zawieszony w całości w obszarze zwrętej zabudowy;
warunek spełniony	2) położenie się w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; Ad. 2. Teren, objęty zakresem inwestycyjnym, zlokalizowany jest bezpłodnie w sąsiedztwie najbliższej działki budowlanej;
warunek spełniony	3) położenie się w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych; Ad. 3. Teren zlokalizowany jest ok. 20 m od drogi publicznej;
warunek spełniony	4) ich powierzchnie nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

WÓJT GMINY KRASNE

36-007 KRASNE

16.11.23 00.20

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

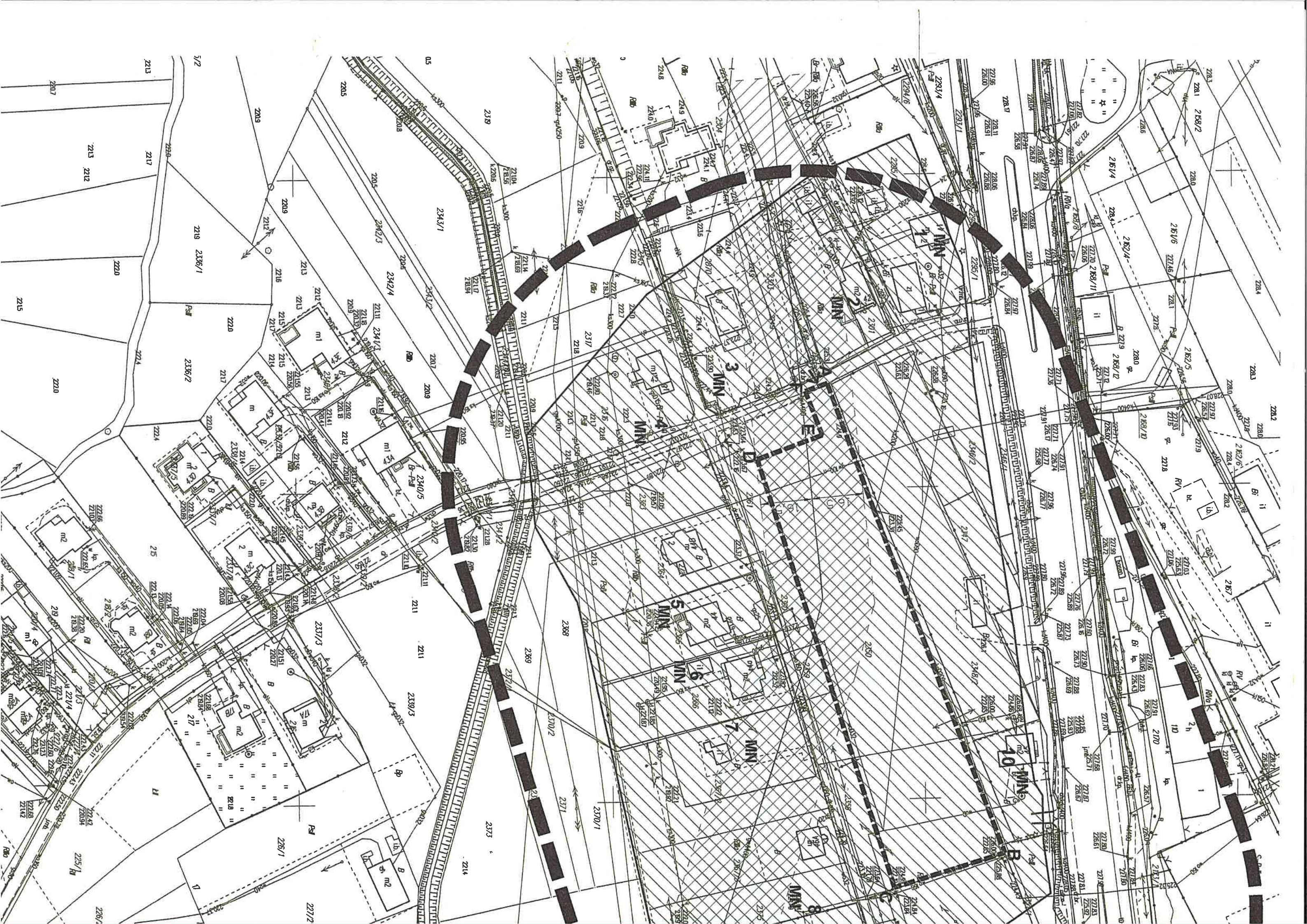
21.11.23 22.24

21.11.23 22.24

Nazwa organu prowadzącego państwowy urząd geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA RZESZOWSKI Powiatowy Urząd Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej 235 w Rzeszowie
Identyfikator ewidencyjny materiału zabudowy	18116.20.42.530
Nazwa materiału zabudowy	MAPA ZASADNICZA / EWDENCYJNA
Data wykonania kopii materiału zabudowy	03.06.2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Obręb: KRASNE
Skala: 1:1000
Arkusz: 247

mgr inż. architekt
Anno Dyrkac



Fortes Sp.z o.o.
ul. Juliusza Słowackiego 24/99
35-060 Rzeszów

Dotyczy: pisma z dnia 05.06.2024 r. (data wpływu 06.06.2024) w sprawie wymogów Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695.) w związku z planowaną inwestycją na działce o nr 2350 położonej w Krasnem,

W odpowiedzi na w.w pismo informuję że:

AD.1

w sąsiedztwie w.w działki nie znajdują się obiekty wpływające na jakość życia;

ad 2.

na wnioskowanym terenie **nie obowiązują**:

- Plan ogólny gminy;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- Miejscowy plan odbudowy
- **Akty prawne** (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
 - 1) dotyczące Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
 - 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.

ad.3. W promieniu 1km nie przewiduje się budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze), zawarte w:

- 1) miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- 2) decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- 3) decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach
- 4) uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania
- 5) miejscowych planach odbudowy
- 6) mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego

ad.4 na terenie inwestycji **nie zostały** wydane decyzje w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w tym:

- 1) decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej
- 2) decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej
- 3) decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego
- 4) decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej
- 5) decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej
- 6) decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej
- 7) decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej

- 8) decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego
- 9) decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej
- 10) decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym

Otrzymują:

- 1. adresat
- 2. a.a

Z-ca Wójta Gminy Krasne
mgr inż. Janusz Łach

Repertorium A numer/.....

AKT NOTARIALNY

Dnia roku (.....r.) w Kancelarii Notarialnej w Rzeszowie przy ulicy Rejtana 23, przed notariuszem Szymonem Skrzypkiem, stawili się: -----

- 1. xxxxxxxx**, używająca pierwszego imienia, córka xxxxxx, PESEL xxxx, zamieszkała xxxx, legitymująca się dowodem osobistym, serii, numer: xxxxxxxx, działająca w imieniu i na rzecz spółki **Fortes Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie** (adres: 35-060 Rzeszów, ul. Juliusza Słowackiego 24/12, KRS 0000513689, REGON 181107849, NIP 5170365714), na podstawie pełnomocnictwa z dnia 16 lipca 2024 roku, Rep. A nr 3987/2024 tutejszej kancelarii notarialnej oraz oświadcza, że w stosunku do reprezentowanej spółki nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne, że nie istnieją przesłanki do jego wszczęcia oraz że pełnomocnictwo to nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane oraz podaje adres e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w dalszej części – „Spółka”, „Deweloper”, -----
- 2.** oraz podaje adres e-mail: xxxx@xxxxxxx.pl zwany w dalszej części umowy – „Nabywca”. -----

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie dokumentów powołanych przy nazwiskach. -----

Umowa deweloperska

§ 1.

Deweloper oświadcza, że **Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą **RZ1Z/00262507/4** dla nieruchomości położonej w miejscowości **Krasne**, obręb 0001 Krasne, gmina Krasne, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie, składającej się z

działki **2350** o obszarze 0,5400 ha, w której: -----

a) dział I-Sp jest wolny od wpisów, -----

b) w dziale II prawo własności wpisane jest na rzecz spółki pod firmą **Fortes Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie z siedzibą w Rzeszowie**, REGON 181107849, KRS 0000513689, w całości, na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 18 sierpnia 2023 roku, Rep. A nr 4467/2023 tutejszej kancelarii notarialnej, -----

c) dział III jest wolny od wpisów, -----

d) w dziale IV wpisana jest wzmianka DZ. KW. / RZ1Z / 42639 / 24 / 1 - 2024-10-28, 12:15:54 - wpis hipoteki umownej. -----

§ 2.

Deweloper oświadcza, że: -----

1. opisany wyżej stan prawny Nieruchomości nie uległ zmianie i jest zgodny ze stanem rzeczywistym, -----

2. wzmianka w dziale IV księgi wieczystej RZ1Z/00262507/4 dotyczy wniosku wieczystoksięgowego z dnia 28 października 2024 roku, na podstawie którego wnioskodawca wniósł o wpis hipoteki umownej na pierwszym miejscu do kwoty 7 140 000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Niechobrze na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego FORTES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie, na podstawie Umowy o kredyt obrotowy – deweloperski nr 123744-20001-10-21-10 5508 z dnia 25 października 2024 roku wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego oraz kosztami dochodzenia należności oraz innymi kosztami, -----

3. jest deweloperem w rozumieniu przepisów ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – dalej zwanej „ustawą deweloperską”, -----

4. prawa Dewelopera do Nieruchomości nie są obciążone żadnymi prawami i roszczeniami osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzaniu Nieruchomością, nie toczą się w stosunku do niej żadne postępowania sądowe, bądź administracyjne, w tym egzekucyjne, bądź wywłaszczeniowe, a Nieruchomość ta nie jest przedmiotem umów mających na celu zbycie lub zobowiązanie do zbycia na rzecz innych osób lub obciążenie Nieruchomości prawem rzeczowym lub obligacyjnym, poza zawartymi umowami deweloperskimi, które nie dotyczą przedmiotu niniejszego aktu notarialnego, poza opisanymi w księgach wieczystych, -----
5. na podstawie ostatecznej decyzji nr 441/12.163/2024 wydanej przez Starostę Rzeszowskiego, dnia 30 kwietnia 2024 roku, AB.6740.12.163.2023, Spółka wybuduje dziewięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z instalacjami na części działki nr ewid. 2350 w miejscowości Krasne, -----
6. budynki, oznaczone na etapie projektu jako „BlackWood Krasne” o numerach od B2 do B9, składać się będą z dwóch lokali każdy, natomiast budynek oznaczony na etapie projektu jako B1 stanowić będzie budynek jednolokalowy, -----
7. lokale mieszkalne oznaczone na etapie projektu jako „BlackWood Krasne” o numerach od B2 do B9 na pierwszej kondygnacji posiadać będą ogródki, natomiast lokale mieszkalne na drugiej kondygnacji posiadać będą balkony, a sposób wyłącznego korzystania z nich zostanie ustalony w umowach przeniesienia prawa własności, -----
8. na terenie inwestycji zaprojektowano parking dla mieszkańców, składający się z 34 miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie inwestycji, a sposób korzystania z miejsc postojowych zostanie ustanowiony w umowach przeniesienia własności, -----
9. budynki i znajdujące się w nich lokale zostaną wyposażone w instalacje,

o których mowa w Prospekcie Informacyjnym, -----

10. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, -----

11. z własnością lokali mieszkalnych oznaczonych na etapie projektu jako „BlackWood Krasne” o numerach od B2 do B9, związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, który zostanie wyliczony na zasadach określonych art. 3 ust. 5 Ustawy o własności lokali, jako stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, -----

12. roboty budowlane związane z przedsięwzięciem deweloperskim zostały rozpoczęte dnia **01 sierpnia 2024 roku**, -----

13. zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia **31 grudnia 2025 roku**.

§ 3.

Stawający przedłożyli i okazali: -----

1. prospekt informacyjny inwestycji deweloperskiej realizowanej w Krasnem, z dnia 08 sierpnia 2024 roku, który stanowi integralną część niniejszej umowy, wraz z załączonymi: -----

a) decyzją o warunkach zabudowy z dnia 24.11.2022 r. znak RG.6730.82.2022.MS, -----

b) pismem wydanym przez Wójta Gminy Krasne, dnia 02 sierpnia 2024 roku, RGS.0670.52.2024.MS, -----

c) wzorem umowy deweloperskiej, -----

d) kartą lokalową określającą usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku, powierzchnię lokalu mieszkalnego, układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym wraz z ich wymiarami, rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego,

e) planem określającym usytuowanie budynku na nieruchomości, -----

f) standardem budowy, -----

g) harmonogramem płatności, -----

h) mapą ze wstępnym projektem podziału nieruchomości, -----

2. stanowiące załącznik nr 2 do niniejszego aktu notarialnego,

zaświadczenie w sprawie wyrażenia zgody na bezciężzarowe odłączenie nieruchomości wydane przez Bank Spółdzielczy w Niechobrzu z siedzibą w Niechobrzu, dnia 05 listopada 2024 roku, z którego treści wynika, że: -----

a) W dniu 25 października 2024 r. udzielił FORTES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie, wpisanej do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000513689, REGON: 181107849, NIP: 517-03-65-714, (zwanej dalej „Kredytobiorcą”) kredytu, na podstawie Umowy o kredyt obrotowy-deweloperski nr 123744-20001-10-21-10 5508, -----

b) jednym z prawnych zabezpieczeń spłat wyżej opisanego kredytu jest hipoteka umowna do sumy: 7 140 000,00 PLN, na rzecz Banku, na nieruchomości położonej w miejscowości Krasne, gmina Krasne, stanowiącej własność Kredytobiorcy, opisanej w KW Nr RZ1Z/00262507/4, -

c) Bank oświadcza, iż zobowiązuje się wyrazić zgodę na: -----

- bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę wraz z ewentualnym pomieszczeniem przynależnym oraz odpowiednimi udziałami w częściach wspólnych budynku/ udziałami w prawie do gruntu, lub, -----

- bezobciążeniowe odłączenie nieruchomości z księgi wieczystej, założenie dla niej nowej księgi wieczystej i przeniesienie jej własności na nabywcę, -----
pod warunkiem wpłaty przez Nabywcę 100 % ceny brutto ze sprzedaży na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez Bank, -----

3. wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostę Rzeszowskiego, dnia 06 sierpnia 2024 roku, PODGIK.4211.1.14314.2024, dla działki **2350** (Bp, dr, RIIIa) o powierzchni 0,54 ha, położonej w obrębie 0001 Krasne, jednostka ewidencyjna Krasne, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie, -----

4. wyrys z mapy ewidencji gruntów i budynków wydany przez Starostę

Rzeszowskiego, dnia 06 sierpnia 2024 roku, PODGIK.4211.1.14314.2024, --

5. zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy Krasne, dnia 08 sierpnia 2024 roku, RGS.6724.2.206.2024.JG, z którego treści wynika, m.in. że na dzień wydania zaświadczenia Gmina Krasne nie posiada ważnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 2350 położoną w miejscowości Krasne, gmina Krasne. Ponadto informuje się, że Gmina Krasne nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji a także nie podjęto uchwały w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ww. ustawy o rewitalizacji, -----

6. zaświadczenie wydane przez Starostę Rzeszowskiego, dnia 06 sierpnia 2024 roku, OŚ.6164.2.1850.2024, z którego treści wynika, że zgodnie ze stanem na dzień wydania zaświadczenia, działka o numerze ewidencyjnym 2350 położona w miejscowości Krasne, gm. Krasne, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, ani decyzją o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r., -----

7. umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, z dnia 07 października 2024 roku, zawartą pomiędzy Bankiem Spółdzielczym w Niechobrze z siedzibą w Niechobrze, a Fortes Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie, -----

8. ostateczną decyzję nr 441/12.163/2024 wydaną przez Starostę Rzeszowskiego, dnia 30 kwietnia 2024 roku, AB.6740.12.163.2023, -----

9. protokół z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Fortes Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie, z dnia 06 listopada 2024 roku, zawierający uchwałę nr 1 z której treści wynika, że Wspólnicy spółki Fortes Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie wyrażają zgodę na dokonanie czynności objętej niniejszym

aktem notarialnym, -----

10. potwierdzenie przyjęcia wniosku z wydane przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych dnia 28 października 2024 roku,

11. wypis pełnomocnictwa z dnia 16 lipca 2024 roku, Rep. A nr 3987/2024 tutejszej kancelarii notarialnej. -----

§ 4.

1. **Nabywca** oświadcza, że jest stanu wolnego/ w *ich małżeństwie obowiązuje wspólność ustawowa majątkowa małżeńska, nie zmieniona żadną umową ani orzeczeniem sądu*, -----

2. **Nabywca** oświadcza, że niniejszą umowę zawiera w celu niezwiązanym z jego działalnością zawodową ani prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. -----

3. **Nabywca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości opisanej w § 1 i 2 umowy oraz z projektem budowlanym i zagospodarowania terenu, decyzjami: pozwoleniem na budowę i innymi dokumentami dotyczącymi inwestycji szczegółowo opisanej w tym akcie oraz założeń materiałowo-konstrukcyjnych, parametrów standardu przedmiotu umowy i nie zgłasza do nich zastrzeżeń oraz oświadcza, że otrzymał od Spółki prospekt informacyjny wraz z załącznikami, który stanowi **załącznik numer 1**.

4. **Deweloper** oświadcza, że nie nastąpiły żadne zmiany w prospekcie informacyjnym wraz z załącznikami pomiędzy jego doręczeniem stronie nabywającej, a zawarciem niniejszej umowy, -----

5. **Nabywca** oświadcza, że Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z: -----

- a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, ---
- b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, -----
- c) pozwoleniem na budowę, -----
- d) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, -----

- e) projektem architektoniczno-budowlanym, -----
- f) zaświadczeniem w sprawie wyrażenia zgody na bezciężarowe odłączenie nieruchomości, opisane w § 3 ust 2 niniejszej umowy. -----

6. **Nabywca** oświadcza, że: -----

- a) w celu prawidłowej realizacji inwestycji deweloperskiej na przedmiotowej nieruchomości oraz na nieruchomościach sąsiednich udziela **Deweloperowi** pełnomocnictwa, z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw, do ustanowienia służebności gruntowych – polegających między innymi na prawie do przejazdu, przechodu, postoju oraz służebności przesyłu, w tym przeprowadzenia instalacji wszelkich mediów tj. sieci gazowej, sieci elektroenergetycznej, sieci wodno - kanalizacyjnej, sieci telekomunikacyjnej, naprawy sieci, wykonania wszelkich prac budowlanych, posadowienia, utrzymania, eksploatacji, modernizacji i remontu urządzeń, budowli, sieci, które mogą być w przyszłości wykonane oraz prawem ich wymiany, naprawy z obowiązkiem przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego a także do zmiany udziału w nieruchomości wspólnej oraz oświadcza, że wyraża zgodę na obciążenie przedmiotowej nieruchomości wyżej opisanymi służebnościami, -----
- b) wyraża zgodę, aby w umowie przenoszącej własność został ustalony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie korzystania z miejsc postojowych oraz w ten sposób, że właścicielom lokalu zlokalizowanego na parterze budynku będzie przysługiwało prawo wyłącznego i nieodpłatnego, z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów, korzystania z przyległego do budynku ogródka, a właścicielom lokalu zlokalizowanego na piętrze budynku będzie przysługiwało prawo wyłącznego i nieodpłatnego, z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów, korzystania z balkonu, -----
- c) wyraża zgodę na podział geodezyjny nieruchomości składającej się

z działki 2350, zgodnie ze wstępnym projektem podziału nieruchomości, który stanowi załącznik do prospektu informacyjnego oraz na ustanowienie dla powstałej w wyniku podziału nieruchomości służebności przejazdu i przechodu oraz służebności polegającej na prawie wyłącznego i nieodpłatnego, z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów, korzystania z miejsc postojowych oznaczonych od nr **x do nr x**, --

d) wyraża zgodę, aby w umowie przenoszącej własność zostało ustanowione na rzecz Dewelopera nieograniczone w czasie i nieodpłatne prawo użytkowania części nieruchomości zaznaczonej kolorem **xxxxxx** na projekcie zagospodarowania terenu, składającej się z działki oznaczonej na wstępnym projekcie podziału nr **2350/1**, która zostanie wydzielona z działki **2350** zgodnie ze wstępnym projektem podziału nieruchomości, polegające na korzystaniu z oznaczonej części nieruchomości wraz z prawem do posadowienia na tej części nieruchomości tablic reklamowych, przy czym wszelkie koszty związane z zaprojektowaniem, zakupem, wykonaniem, montażem, utrzymaniem w należytym stanie oraz demontażem tablic reklamowych poniesie wyłącznie Deweloper, -----

7. Strony oświadczają, że wyrażają zgodę na przesyłanie wszelkiej korespondencji drogą elektroniczną na wskazane w komparycji niniejszego aktu notarialnego adresy poczty elektronicznej. -----

§ 5.

Deweloper oświadcza, że Spółka zobowiązuje się zawrzeć z **Nabywcą** umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr **xx** o powierzchni użytkowej **xx,xx m²** składającego się z **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, który będzie znajdować się na **xx kondygnacji** w nowo wybudowanym budynku oznaczonym symbolem „**xx**” (zwany dalej „**Lokalem**”) w zabudowie szeregowej, który będzie usytuowany na nieruchomości położonej w miejscowości **Krasne** składającej się z działki

oznaczonej na wstępnym projekcie podziału nr **2350/1**, która zostanie wydzielona z działki **2350** zgodnie ze wstępnym projektem podziału nieruchomości, i przenieść jego własność na rzecz **Nabywcy** wraz z prawami z nim związanymi i odpowiednim udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, obliczony stosownie do art. 3 ust. 5 Ustawy o własności lokali, za cenę brutto w kwocie **xxx.000,00 zł**, obejmującą Lokal, w stanie wolnym od obciążeń, a **Nabywca** oświadcza, że Lokal wraz z prawami z nim związanymi za podaną cenę zobowiązuje się nabyć. -----

Strony postanawiają, że właścicielowi Lokalu i jego każdoczesnym następcom prawnym w ramach posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej będzie przysługiwało prawo wyłącznego i nieodpłatnego, z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów, korzystania z przyległego do jego Lokalu ogródka o powierzchni około xxx zaznaczonego kolorem xxxxxx/*balkonu* oraz miejsca postojowego nr xxxxx zaznaczonego kolorem xxxxxxxxx na planie zagospodarowania stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego. -----

***Deweloper** oświadcza, że zobowiązuje się do wybudowania na nieruchomości położonej w miejscowości **Krasne**, składającej się z działki oznaczonej na wstępnym projekcie podziału nr **2350/2** o projektowanej powierzchni **0,15 ha**, która zostanie wydzielona z działki **2350** zgodnie ze wstępnym projektem podziału nieruchomości (oznaczona kolorem)* (zwaną dalej „**Nieruchomością**”), budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr **xxxxx** w zabudowie szeregowej o projektowanej powierzchni użytkowej **xxxxx m²**, składającego się z **xxxxxxxxx** (zwany dalej „**Domem Jednorodzinnym**”), a następnie do przeniesienia na Nabywcę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń wraz z prawami z nim związanymi, prawa własności Nieruchomości zabudowanej Domem Jednorodzinnym, za cenę brutto w łącznej kwocie **xxxxx**

zł, a Nabywca oświadcza, że przedmiotową Nieruchomość wraz z prawami z nią związanymi za podaną cenę zobowiązuje się nabyć. -----

Strony postanawiają, że właścicielowi Nieruchomości w ramach służebności będzie przysługiwało prawo wyłącznego i nieodpłatnego, z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów korzystania z miejsca postojowego nr **xxxxxx** zaznaczonego kolorem **xxxxxx** na planie zagospodarowania stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego. -----

§ 6.

1. Ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego / Domu Jednorodzinnego oraz wielkość udziału Nabywcy w nieruchomości wspólnej zostaną ustalone po wybudowaniu Budynku/ Domu Jednorodzinnego na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2022-07. Strony oświadczają, że w przypadku, gdy różnica powierzchni Lokalu Mieszkalnego / Domu Jednorodzinnego po obmiarze powykonawczym w stosunku do powierzchni projektowej Lokalu Mieszkalnego / Domu Jednorodzinnego określonej w niniejszej umowie nie będzie przekraczać +/- 2%, strony uznają, że zobowiązanie umowne Dewelopera zostało wykonane prawidłowo, **a Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy, -----**

2. /Strony postanawiają, że w przypadku zmiany ustawowej stawki podatku VAT dokonają zmiany niniejszej umowy, w której określą nową wysokość ceny wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. W przypadku wzrostu ceny Lokalu w związku ze zmianą stawki podatku VAT, Nabywca może wykonać prawo odstąpienia w terminie 14 dni od dnia pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o wzroście ceny w związku ze zmianą stawki podatku VAT.

§ 7.

Strony postanawiają, że zawarcie umowy przeniesienia własności

Lokalu Mieszkalnego / *Domu Jednorodzinnego* na nabywcę wraz z prawami z nią związanymi nastąpi w terminie do dnia **30 września 2026 roku**. -----

Do wyznaczenia dokładnej daty i godziny oraz wskazania miejsca zawarcia umowy przeniesienia własności uprawniony jest **Deweloper**. -----

Przeniesienie na nabywcę prawa własności Lokalu Mieszkalnego / *Domu Jednorodzinnego* wraz z prawami z nią związanymi, poprzedzone jest odbiorem Lokalu Mieszkalnego / *Domu Jednorodzinnego* przez Nabywcę, który następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy Domu Jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.

Odbiór Lokalu Mieszkalnego / *Domu Jednorodzinnego* dokonywany jest w obecności **Nabywcy**. -----

Deweloper w terminie do dnia **30 czerwca 2026 roku** zawiadomi **Nabywcę** o odbiorze Lokalu Mieszkalnego na wskazany adres poczty elektronicznej. -----

Ogół praw i obowiązków związany z przedmiotem umowy przechodzi na stronę nabywającą w dniu wydania przedmiotu umowy w posiadanie. -----
Z odbioru sporządza się protokół, do którego **Nabywca** może zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego / *Domu Jednorodzinnego*. -----

Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od podpisania protokołu, doręczyć **Nabywcy** oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. -----

Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Lokalu Mieszkalnego / *Domu Jednorodzinnego*. Jeżeli **Deweloper**, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----

W przypadku, gdy **Nabywca** nie stawia się w celu dokonania odbioru

Lokalu Mieszkalnego / *Domu Jednorodzinnego* w terminie wskazanym przez **Dewelopera**, to wyznaczy on **Nabywcy** drugi termin dokonania odbioru technicznego Lokalu Mieszkalnego / *Domu Jednorodzinnego*, nie dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni, licząc od dnia bezskutecznego upływu uprzednio wyznaczonego terminu do dokonania odbioru Lokalu Mieszkalnego / *Domu Jednorodzinnego*. -----

W przypadku nie zapłacenia całej ceny brutto sprzedaży lub dwukrotnego nie przystąpienia do odbioru przedmiotu umowy, **Deweloper** ma prawo powstrzymać się z wyznaczeniem terminu zawarcia umowy przeniesienia własności lub odmówić przystąpienia do zawarcia umowy przeniesienia własności w terminie w niniejszej umowie określonym. -----

§ 8.

Deweloper oświadcza, że dla opisanego powyżej przedsięwzięcia deweloperskiego **Bank Spółdzielczy w Niechobrze z siedzibą w Niechobrze** prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy numer **12 9163 0009 2001 0012 3744 0005**. -----

Deweloper oświadcza, że zasady dysponowania środkami określa § 9, powołanej umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 07 października 2024 roku. -----

Koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi **Deweloper**. -----

Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej w skrócie DFG) stanowią iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45% (zgodnie z rozporządzeniem ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy deweloperskiej) oraz wpłaty dokonanej przez Nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Składka na DFG nie podlega zwrotowi. -----

Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na DFG i wpłaca ją do banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie do 7 dni od dokonania wpłaty przez Nabywcę i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do DFG w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. -----

§ 9.

1. Stawający postanawiają, że zapłata ceny sprzedaży w wysokości **xxx.xxx,xx zł** brutto nastąpi na indywidualny rachunek Nabywcy numer **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** prowadzony w ramach opisanego w § 8. niniejszego aktu notarialnego, otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez bank **Bank Spółdzielczy w Niechobrze z siedzibą w Niechobrze** w następujący sposób: -----

- kwota **xxx.xxx,xx zł** zostanie zapłacona w terminie 7 dni po otrzymaniu powiadomienia o wykonaniu pierwszego etapu (co stanowi 25% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego), -----

- kwota **xxx.xxx,xx zł** zostanie zapłacona w terminie 7 dni po otrzymaniu powiadomienia o wykonaniu drugiego etapu (co stanowi 15% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego), -----

- kwota **xxx.xxx,xx zł** zostanie zapłacona w terminie 7 dni po otrzymaniu powiadomienia o wykonaniu trzeciego etapu (co stanowi 12% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego), -----

- kwota **xxx.xxx,xx zł** zostanie zapłacona w terminie 7 dni po otrzymaniu powiadomienia o wykonaniu czwartego etapu (co stanowi 13% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego), -----

- kwota **xxx.xxx,xx zł** zostanie zapłacona w terminie 7 dni po otrzymaniu powiadomienia o wykonaniu piątego etapu (co stanowi 11% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego), -----

- kwota xxx.xxx,xx zł zostanie zapłacona w terminie 7 dni po otrzymaniu powiadomienia o wykonaniu szóstego etapu (co stanowi 13% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego), -----

- kwota xxx.xxx,xx zł zostanie zapłacona w terminie 7 dni po otrzymaniu powiadomienia o wykonaniu siódmego etapu (co stanowi 11% kosztu przedsięwzięcia deweloperskiego), -----

2. za dzień dokonania zapłaty uważany będzie każdorazowo dzień uznania rachunku powierniczego Spółki odpowiednią kwotą, -----

3. Deweloper poinformuje Nabywców o wykonaniu każdego z wyżej wymienionych etapów listem poleconym albo wiadomością na wskazany adres poczty elektronicznej: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, -----

4. Stawający oświadczają, że nie zawierali umowy rezerwacyjnej/
Deweloper potwierdza, iż tytułem rezerwacji Lokalu/ Nieruchomości będącego przedmiotem niniejszej umowy otrzymał od Nabywcy kwotę xxx zł brutto, -----

5. strony oświadczają, że w po zawarciu umowy deweloperskiej, wniesiona opłata rezerwacyjna w kwocie xxxx,00 zł brutto zostanie przelana przez Dewelopera w ciągu 7 dni od podpisania umowy deweloperskiej na indywidualny rachunek powierniczy Nabywcy oraz ulegnie zaliczeniu na poczet całkowitej ceny sprzedaży Lokalu. -----

§ 10.

Określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa zostały określone w załączniku nr 3 do niniejszego aktu notarialnego. -----

§ 11.

Ponadto strony ustalają, że: -----

1. Niedotrzymanie terminu wpłaty przez **Nabywcę** którejkolwiek z płatności według harmonogramu wpłat uprawnia **Dewelopera** do żądania odsetek

ustawowych za czas opóźnienia. -----

2. W przypadku odstąpienia, gdy Deweloper spóźnia się z wydaniem Lokalu, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości odsetek ustawowych od kwot wpłaconych przez Nabywcę za czas zwłoki naliczanych od upływu terminu wydania Lokalu. -----

§ 12.

Deweloper oświadcza, że dopuszcza możliwość zaciągnięcia na planowane zamierzenie inwestycyjne kolejnego kredytu i w związku z powyższym obciążenia przedmiotowej Nieruchomości hipoteką, na co **Nabywca** oświadcza, że wyraża zgodę. W przypadku obciążenia przedmiotowej Nieruchomości hipoteką Deweloper zobowiązuje się przedłożyć do umowy przenoszącej prawo własności zgodę banku na bezobciążeniowe wydzielenie Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej i założenie dla niego nowej księgi wieczystej. -----

§ 13.

Deweloper oraz **Nabywca** wyrażają zgodę na przetwarzanie przez Bank ich danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE w zakresie niezbędnym do wykonywania umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej pomiędzy Deweloperem a Bankiem. -----

§ 14.

1. Stawający oświadczają, że **zobowiązują** notariusza, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku – działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do **Sądu Rejonowego w**

Rzeszowie VII Wydziału Ksiąg Wieczystych wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----

- **wpis** w dziale III księgi wieczystej **RZ1Z/00262507/4** roszczenia wynikającego z treści § 5 tej umowy - ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr **xxxxxxxxxx** budynku oznaczonym symbolem „**xx**” w zabudowie szeregowej na rzecz **xxxxxxxxxx**, córki **xxxxxxxxxx** i **xxxxxxxxxx**, PESEL **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**, / roszczenia wynikającego z treści § 5 tej umowy – zabudowania nieruchomości składającej się z działki oznaczonej na mapie ze wstępnym projektem podziału nr 2350/2 o projektowanej powierzchni 0,15 ha, która zostanie wydzielona z działki 2350, domem jednorodzinnym nr **xx** o projektowanej powierzchni użytkowej **xxxxxx m²** oraz przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz **xxxxxxxxxx**, córki **xxxxxxxxxx** i **xxxxxxxxxx**, PESEL **xxxxxxxxxx**, -----

oraz przesłał do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu. -----

2. Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony niniejszej czynności. -----

§ 15.

Koszty niniejszej umowy ponoszą strony po połowie. -----

§ 16.

Notariusz pobrał: -----

1. wynagrodzenie z § 3, 6, 11 rozp. w sprawie taksy notarialnej **xx,00 zł**
2. podatek od towarów i usług (23%) od kwoty z punktu 1. **x,00 zł**
3. opłatę sądową z art. 42, 43 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w łącznej kwocie **xxx,00 zł**

Łącznie pobrano kwotę **xx,00 zł**. -----

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie **246,00 zł**) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą

prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

Opłaty powyższe nie obejmują kosztów za wypisy tego aktu. -----

Akt niniejszy został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale aktu notarialnego właściwe podpisy stron i notariusza. -----

Repertorium A numer:/2024

Wypis wydano: **Stronie** -----

Pobrano wynagrodzenie z § 12 rozp. w sprawie taksy notarialnej
w kwocie 78,00 zł,

podatek od towarów i usług w stawce 23% od powyższej kwoty 17,94 zł.

Rzeszów, dnia roku. -----



FORTES Sp. z o.o.

ul. Słowackiego 24/99

35-060 Rzeszów

**ZAŚWIADCZENIE W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA BEZCIĘŻAROWE
ODŁĄCZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Bank Spółdzielczy w Niechobrze z siedzibą w Niechobrze, 36-047 Niechobrz 118, którego akta rejestrowe są przechowywane w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000124127, NIP: 813-02-69-006, REGON: 000507495, zwany dalej „Bankiem”, oświadcza, że:

1. W dniu 25.10.2024 r. udzielił **FORTES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Rzeszowie, ul. Słowackiego 24/99, 35-060 Rzeszów, wpisana do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000513689, REGON: 181107849, NIP: 517-03-65-714, (zwanej dalej „Kredytobiorcą”) kredytu, na podstawie Umowy o kredyt obrotowy-deweloperski nr 123744-20001-10-21-10 5508.
2. Jednym z prawnych zabezpieczeń spłat wyżej opisanego kredytu jest **hipoteka umowna do sumy: 7 140 000,00 PLN** (słownie złotych: siedem milionów sto czterdzieści tysięcy 00/100), na rzecz Banku, na nieruchomości położonej w miejscowości Krasne, gmina Krasne, stanowiącej własność Kredytobiorcy, opisaną w KW Nr **RZ1Z/00262507/4**.
3. Bank oświadcza, iż zobowiązuje się wyrazić zgodę na:
 - bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę wraz z ewentualnym pomieszczeniem przynależnym oraz odpowiednimi udziałami w częściach wspólnych budynku / udziałami w prawie do gruntu, lub
 - bezobciążeniowe odłączenie nieruchomości z księgi wieczystej, założenie dla niej nowej księgi wieczystej i przeniesienie jej własności na nabywcę,pod warunkiem wpłaty przez Nabywcę 100 % ceny brutto ze sprzedaży na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez Bank.

Oświadczenie zostało wystawione w trybie art. 95 ustawy Prawo bankowe.

Informujemy, że za wydanie powyższego zaświadczenia Bank nie pobiera opłat.

Niechobrz, 05.11.2024 r.

**BANK SPÓŁDZIELCZY
W NIECHOBZU**

[Miejsce na pieczęć i podpis]

(pieczęć firmowa oraz podpisy osób reprezentujących Bank)

WICEPREZES ZARZĄDU
Banku Spółdzielczego w Niechobrze

Elżbieta Gut
Elżbieta Gut

CZŁONEK ZARZĄDU
Banku Spółdzielczego w Niechobrze

Renata Cios
Renata Cios

Załącznik nr 3

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej,
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej,
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub 22 ustawy deweloperskiej 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 podpisania umowy deweloperskiej,
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,
- 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu opisanego w § 5 Umowy deweloperskiej w terminie do dnia **30 września 2026 roku**,
- 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 ustawy deweloperskiej,
- 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 ustawy deweloperskiej,
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie,
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu opisanego w § 5 Umowy deweloperskiej na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej,
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej,
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe.
- 13) w przypadku wzrostu ostatecznej ceny brutto w związku z zwiększeniem stawki podatku VAT.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej.
6. W przypadkach, o którym mowa w ust. 1 pkt 9-11 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia wystąpienia podstawy prawnej.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 13 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o wzroście ceny w związku ze zmianą stawki podatku VAT.
8. 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.
9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia umowa deweloperska jest uważana za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.
10. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
11. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
12. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu opisanego w § 5 Umowy deweloperskiej lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność Lokalu pomimo dwukrotnego doręczenia

wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.

13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązuje się w terminie 14 dni licząc od dnia powiadomienia go o odstąpieniu wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi i doręczyć go Deweloperowi.

14. Środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę i pozostające na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, a należne Nabywcy wobec odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron zostaną zwrócone Nabywcy przez Bank po otrzymaniu przez Bank dokumentów i oświadczeń na zasadach i w formie określonych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Skala 1: 500

Położenie obszaru opracowania: Krasne

Identyfikator i nazwa jednostki ewidencyjnej: 181609_2 Krasne

Identyfikator i nazwa obrębu ewidencyjnego: 0001 Krasne

Identyfikator zgłoszenia pracy geodezyjnej: PODGIK.4410.1.1747.2023

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych: 2000/7

Układ wysokości: PL-EVRF2007-NH

Data opracowania mapy: 10.03.2023 r.

Granice obszaru aktualizacji oznaczono linią przerywaną.

Wykonawca prac geodezyjnych:

GLOB-KART
Usługi Geodezyjno-Kartograficzne
mgr inż. Daniel Ruszala
Łukawiec 265
36-004 Łąka
NIP 819-102-63-38
REGON 180857732
tel. 602 436 417
e-mail: biuro@glob-kart.pl
www.glob-kart.pl

Kierownik prac geodezyjnych:

GEODETA UPRAWNIONY
(-)
mgr inż. Daniel Ruszala
nr upr. zaw. 17059
podpisano podpisem elektronicznym

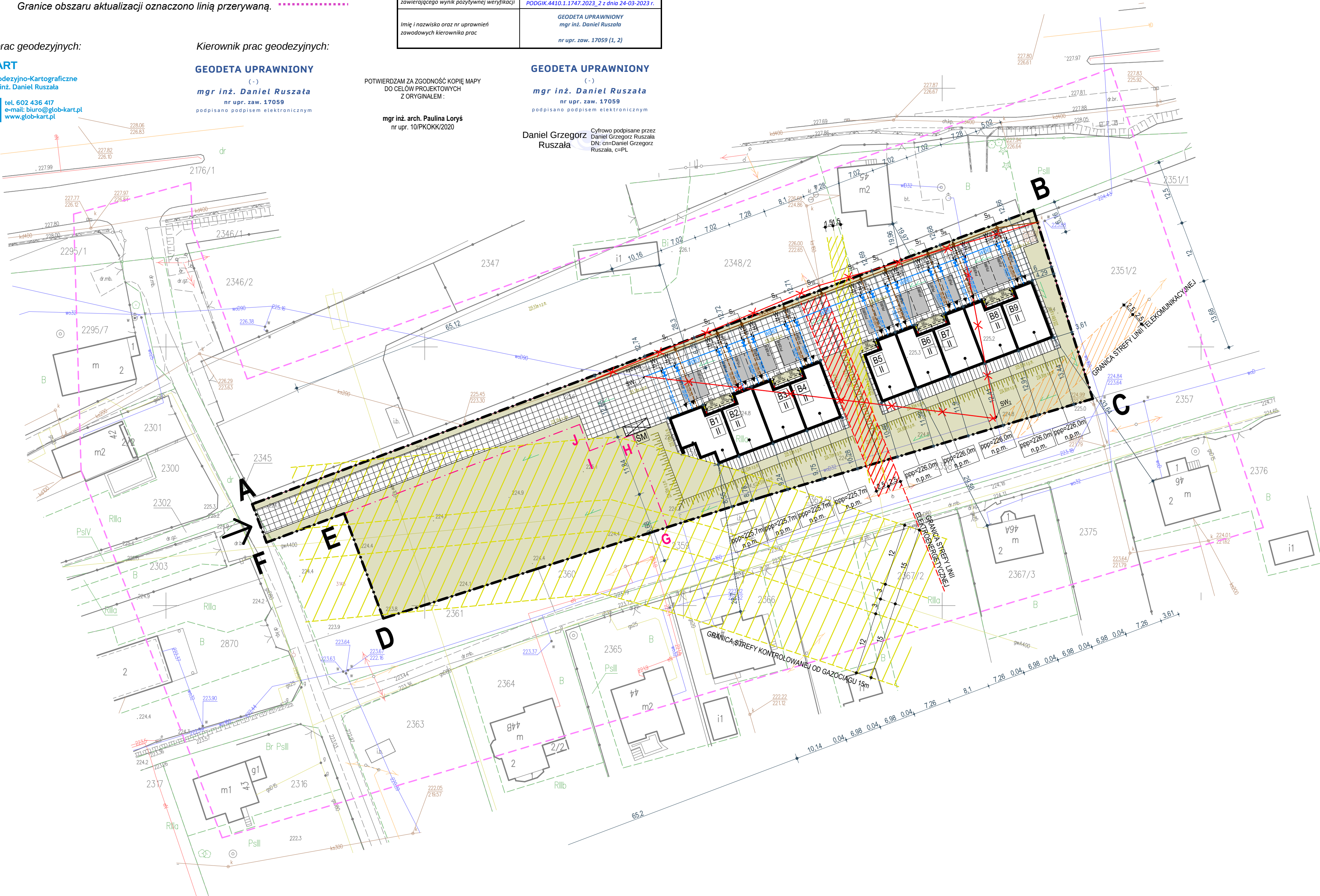
POTWIERDZAM ZA ZGODNOŚĆ KOPIE MAPY
DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Z ORYGINAŁEM:

mgr inż. arch. Paulina Loryś
nr upr. 10/PKOKK/2020

GEODETA UPRAWNIONY
(-)
mgr inż. Daniel Ruszala
nr upr. zaw. 17059
podpisano podpisem elektronicznym

Daniel Grzegorz Ruszala
Cyfrowo podpisane przez
Daniel Grzegorz Ruszala
DN: cn=Daniel Grzegorz
Ruszala, c=PL

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	PODGIK.4410.1.1747.2023
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	Starosta Rzeszowski
Wykonawca prac geodezyjnych	GLOB-KART Usługi Geodezyjno - Kartograficzne mgr inż. Daniel Ruszala
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	Protokół Weryfikacji nr PODGIK.4410.1.1747.2023_2 z dnia 24-03-2023 r.
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac	GEODETA UPRAWNIONY mgr inż. Daniel Ruszala nr upr. zaw. 17059 (1, 2)



PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

objęte wnioskiem o pozwolenie na budowę:

	PROJ. PRZEBUDOWA SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
	PROJ. PRZEBUDOWA SIECI WODOCIĄGOWEJ
	PROJ. PRZEBUDOWA SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
	PROJ. PRZEBUDOWA SIECI WODOCIĄGOWEJ

PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

objęta wnioskiem o pozwolenie na budowę:

	PROJ. MIEJSCE WŁĄCZENIA DO WODOCIĄGU
	PROJ. PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWE DLA BUDYNKÓW B ₍₁₋₄₎
	PROJ. ZASUWY
	PROJ. MIEJSCE WŁĄCZENIA DO WODOCIĄGU
	PROJ. PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOW DLA BUDYNKÓW B ₍₅₋₉₎
	PROJ. ZASUWY
	PROJ. PRZYŁĄCZ KANALIZACJI SANITARNEJ DLA BUDYNKÓW B ₍₁₋₄₎
	PROJ. STUDZIENKI KANALIZACJI SANITARNEJ - MIEJSCA WŁĄCZENIA DO SIECI
	PROJ. PRZYŁĄCZ KANALIZACJI SANITARNEJ DLA BUDYNKÓW B ₍₅₋₉₎
	PROJ. STUDZIENKI KANALIZACJI SANITARNEJ - MIEJSCA WŁĄCZENIA DO SIECI

PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

objęte wnioskiem o pozwolenie na budowę:

SE _(1,2,3,4) 	SKRZYŃKI ELEKTRYCZNE SE ₍₁₋₄₎ / lokalizacja skrzynek na budynku /
SE _(5,6,7,8,9) 	SKRZYŃKI ELEKTRYCZNE SE ₍₅₋₉₎ / lokalizacja skrzynek na budynku /
SG _(1,2,3,4) 	PROJ. SKRZYŃKI GAZOWE SG ₍₁₋₄₎ DLA BUDYNKÓW B ₍₁₋₄₎ - lokalizacja skrzynek na budynku /
SG _(5,6,7,8,9) 	PROJ. SKRZYŃKI GAZOWE SG ₍₅₋₉₎ DLA BUDYNKÓW B ₍₅₋₉₎ - lokalizacja skrzynek na budynku /

PROJEKT
ZAGOSPODAROWANIA TERENU

część dz. nr ewid. 2350 m. Krasne

B1	- BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ - PPP = 225,50m n.p.m.
B2	- BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ - PPP = 225,50m n.p.m.
B3	- BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ - PPP = 225,50m n.p.m.
B4	- BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ - PPP = 225,50m n.p.m.
B5	- BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ - PPP = 225,80m n.p.m.
B6	- BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ - PPP = 225,80m n.p.m.
B7	- BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ - PPP = 225,80m n.p.m.
B8	- BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ - PPP = 225,80m n.p.m.
B9	- BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ - PPP = 225,80m n.p.m.

LEGENDA

ABCDEF	OBRYS TERENU INWESTYCJI ZGODNY Z DECYZJĄ O WARUNKACH ZABUDOWY, OBJĘTY WNIOSEM O PhB, T.J.: CZĘŚĆ DZ. NR EW. 2350
ABC GH EF	OBRYS TERENU INWESTYCJI PRZEZNACZONY DO WYŁĄCZENIA GRUNTÓW Z PRODUKCJI ROLNEJ CZĘŚĆ DZ. NR EW. 2350, O POW.: 3700m ²
B(1-4) II	PROJ. CZTERY BUDYNKI MIESZKALNE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ ORAZ LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH II (PARTER + PIĘTRO)
B(5-9) II	PROJ. PIĘĆ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ ORAZ LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH II (PARTER + PIĘTRO)
MP ₂₈	PROJ. MIEJSCA POSTOJOWE NA TERENIE IŁOŚĆ 28 SZT., o wymiarach 2,5x5,0m
MS	PROJ. MIEJSCA CZASOWEGO GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH NA TERENIE
	PROJ. UTWARDZENIA NA DZIAŁCE
	PROJ. TARASY PRZY BUDYNKACH
	PROJ. TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY
	PROJ. GŁÓWNE WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
	DOSTĘP DO DZIAŁKI Z DROGI PUBLICZNEJ DROGI KRAJOWEJ NR 94 POPRZECZ DROGĘ GMINNĄ WEWNĘTRZNĄ
	KIERUNEK SPŁYWU WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO:

9 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE
SZEREGOWEJ

INWESTOR:

Imię i nazwisko: FORTES sp. z o.o.
Adres: ul. Słowackiego 24/12, 35-060 Rzeszów

ADRES INWESTYCJI:

Jedn. ewid.: 181609_2 - Krasne
Obr. ewid.: 0001 KRASNE
Nr dz. ewid.: część dz. nr ew. 2350

TYTUŁ RYSUNKU:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

FAZA PROJEKTU:	DATA SPORZĄDZENIA:
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	luty 2023
SKALA:	NR RYSUNKU:
1:500	Z-1
PROJEKTANT:	PODPIS:
mgr inż. arch. Paulina LORYŚ	

NR UPRAWNIEN BUDOWLANYCH:

10/PKOKK/2020

SPECJALNOŚĆ ARCHYTEKTONICZNA DO
PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEN

Fortes Sp. z o.o

ul. Juliusza Słowackiego 24/99,

35- 060 Rzeszów

kom. 782 700 500

e-mail: biuro@fortesdeweloper.pl

www.fortesdeweloper.pl



STANDARD BUDOWY

**inwestycji deweloperskiej realizowanej w Krasnem obejmującej:
budowę 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działce o nr 2350
położonej w miejscowości Krasne, gm. Krasne.**

1.	STAN SUROWY
	1. Fundamenty: ➤ posadowione bezpośrednio na ławach i ścianach fundamentowych wylewanych żelbetowych z betonu klasy C20/25 W6, ➤ ściany fundamentowe – izolacja termiczna; na zewnątrz ocieplone XPS gr. 10 cm, ➤ izolacja przeciwwilgociowa w systemie 2x masa dyspresyjno kauczukowa obustronnie. 2. Ściany i stropy: ➤ ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne murowane z bloczków z betonu komórkowego, ➤ płyty stropowe żelbetowe monolityczne, ➤ konstrukcja schodów – żelbetowe wylewane, ➤ płyty balkonów żelbetowe wylewane mocowane za pomocą systemowych łączników termoizolacyjnych wykonane na gładko (przeszlifowane). 3. Dach: ➤ dach płaski z izolacją przeciwwodną 2 x papa termozgrzewalna i termiczna, 25 cm styropianu EPS100 plus kliny spadkowe, ➤ odwodnienie dachu: grawitacyjne poprzez wpusty dachowe.
2.	INSTALACJE:
	1. Instalacja wodociągowa: ➤ poziomy i pionowy instalacji wody zimnej – woda zimna i ciepła w mieszkaniach, rury wielowarstwowe, system zaciskowy w otulinie termicznej. 2. Instalacja kanalizacji sanitarnej: ➤ kanalizacja sanitarna – pionowy rury niskosumowe, ➤ instalacja podposadzkowa i pozioma. 3. Instalacja deszczowa – odprowadzenie wód opadowych do zbiorników. 4. Instalacja elektryczna – trójfazowa, siła doprowadzona do aneksu kuchennego/kuchni. 5. Instalacja fotowoltaiczna – przygotowana pod możliwość montażu paneli fotowoltaicznych (opcja dodatkowo płatna). 6. Instalacja chłodnicza – instalacja klimatyzacji oparta na systemie SPLIT, sterowanie bezprzewodowe, jednostki zewnętrzne zlokalizowane na dachu, wewnętrzne typu ściennego. 7. Instalacja C.O. – ogrzewanie podłogowe z rur wielowarstwowych system zaciskowy.

8. Wentylacja mieszkań – grawitacyjna. 9. Instalacja gazu – z rur stalowych. 10. Pozostałe – teletechniczna, RTV/SAT, odgromowa.	
3.	SATN DEWELOPERSKI:
1. Tynki: ➤ Tynki i okładziny wewnętrzne: tynki gipsowe. 2. Posadzki: ➤ wylewka cementowa zbrojona, dylatowana obwodowo. 3. Elewacja: ➤ wełna mineralna 20 cm, płyty hpl i deska opalana, ➤ cokół -płyty betonowe elewacyjne. 4. Obróbki blacharskie: ➤ Obróbki blacharskie i parapety zewnętrzne – blacha stalowa powlekana. 5. Stolarka: ➤ stolarka okienna w mieszkaniach: PCV pięciokomorowe dwukolorowe - od strony mieszkania białe standardowe, od zewnątrz kolor wg projektu, szklenie zestawem trzyszybowym; ➤ klatki schodowe: drzwi stalowe o współczynniku $U \leq 1,3 \text{ W/(m}^2 \cdot \text{K)}$; ➤ drzwi do mieszkań zg. z PW Gerda lub PORTA w klasie C 3 (RC3), skrzydło okleina, ościeżnica regulowana w kolorze skrzydła. Drzwi wyposażone w jeden zamek antywłamaniowy klasy C (od wewnątrz mieszkania górna wkładka z gałką), wizjer oraz próg ze stali nierdzewnej; ➤ brama garażowa: segmentowa Wiśniewski lub Hormman; 6. Balustrady: ➤ Balustrady zewnętrzne ze stali ocynkowanej malowanej proszkowo.	
4.	ZAGOSPODAROWANIE TERENU
➤ droga wewnętrzna - utwardzona, nawierzchnia z kostki betonowej; ➤ miejsca postojowe – utwardzone, nawierzchnia z kostki betonowej wg projektu; ➤ chodniki – utwardzone, nawierzchnia z kostki betonowej; ➤ tereny biologicznie czynne – niwelacja terenu.	

FORTES Sp. z o.o. zastrzega, że przedstawione w powyższym zestawieniu technologie i materiały mogą ulec zmianie na inne przy zastrzeżeniu, że będą to technologie i materiały o tożsamyh bądź wyższych parametrach technicznych i spełniać będą wszystkie wymagane normy techniczne. Wizualizacje budynku stanowią jedynie odwzorowanie w rzeczywistości wirtualnej projektu inwestycji. Nie stanowią one jednak pełnego odzwierciedlenia rzeczywistego projektu budowlanego, ani nie są dokumentacją architektoniczno-budowlaną, a jedynie stanowią koncepcję aranżacji obiektu i koncepcję zagospodarowania terenu.

HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

**inwestycji deweloperskiej realizowanej w Krasnem obejmującej:
budowę 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na
działce o nr 2350 położonej w miejscowości Krasne, gm. Krasne.**

Harmonogram sporządzono indywidualnie dla mieszkania w BUDYNKU: MIESZKANIE NR:

CENA NIERUCHOMOŚCI : zł (słownie: złotych) brutto

Numer transzy	Kwota transzy	Termin płatności	Tytułem	Procentowy koszt przedsięwzięcia deweloperskiego
Transza 1		Kwota transzy zostanie zapłacona w terminie 7 dni od daty powiadomienia przez dewelopera o zakończonym etapie przedsięwzięcia deweloperskiego.	tytułem etap I	25 %
Transza 2			tytułem etap II	15 %
Transza 3			tytułem etap III	12 %
Transza 4			tytułem etap IV	13 %
Transza 5			tytułem etap V	11 %
Transza 6			tytułem etap VI	13 %
Transza 7			tytułem etap VII	11 %

Płatności dokonuje się na Indywidualny rachunek Nabywcy, prowadzony w ramach Otwartego Rachunku Powierniczego w Banku Spółdzielczym w Rzeszowie, nr:

.....

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do
jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:1000

Obręb: 0001 Krasne Jednostka ewidencyjna: Krasne

Arkusz : 7.125.30.24.2 7.125.30.24.4

Mapę wydrukowano do zgłoszenia PODGIK.4410.1.7312.2024

Wstępny projekt podziału dz. nr 2350

Proponuje się podział dz. nr **2350** o pow. 0,54 ha, objętej KW RZ1Z/00262507/4 na nowe dz. nr **2350/1** o pow. ≈ 0,39 ha, **2350/2** o pow. ≈ 0,15 ha

wykonał: **GEODETA UPRAWNIENY**
mgr inż. **Marek Kamiński**
nr upr. 22589

