

# **PROSPEKT INFORMACYJNY**

sporządzony zgodnie z Ustawą z dn. 16.09.2011 o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego (Dz. U z 2017 r. poz. 1468)

Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (A,B, oraz C,D) oraz jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego (E) w Józefowie przy ulicy ul. Tadeusza Kościuszki / Rodziewiczówny

Data sporządzenia prospektu informacyjnego  
Wersja I.1 - 23.07.2021

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I .DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	Nawigator Sp. z o.o.	
Adres	ul. Powstańców Warszawy 31e 05-420 Józefów (siedziba i biuro sprzedaży) ul. Tadeusza Kościuszki /Rodziewiczówny 05-420 Józefów (teren inwestycji)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 5321809363	(REGON) 015197092
Nr telefonu	606 933 899	
Adres poczty elektronicznej	biuro@apartamentyjozefow.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	apartamentyjozefow.pl	

**II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

<b>HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA</b>	
<b>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</b>	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-
Data rozpoczęcia	-
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	<b>Nie</b>

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej <sup>1</sup>	ul. Tadeusza Kościuszki /Rodziewiczówny 05-420 Józefów, dz. nr. ew. 167/30 obręb 69	
Nr księgi wieczystej	WA10/00039371/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<b>Nie dotyczy</b>	
W przypadku braku KW informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	<b>Nie dotyczy</b>	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek <sup>3</sup>	Przeznaczenie w planie	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązują ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa – etap I, zatwierdzonego Uchwałą Nr 392/III/2002 Rady Miasta Józefowa z dnia 18 stycznia 2002r. Działka inwestora położona jest w obszarze oznaczonym symbolem MN-1. Przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.
	dopuszczalna wysokość zabudowy	Dla budynków mieszkalnych – 11 m Dla pozostałych budynków – 5 m

<sup>1</sup> - jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2</sup> - w szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3</sup> w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się jedynie informację „Brak planu”.

\* - niepotrzebne skreślić.

	dopuszczalny procent zabudowy działki	Ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 500 m <sup>2</sup> dla budynku wolnostojącego, 350 m <sup>2</sup> dla segmentu w zabudowie bliźniaczej, 250 m <sup>2</sup> dla segmentu w zabudowie szeregowe
Informacje zawarte w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cmentarzach	Nie dotyczy	
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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.	<p>Inwestycja realizowana jest na podstawie decyzji nr 1432/2018 (Budynek A) oraz decyzji nr 1435/2018 (Budynek B), decyzji nr 1436/2018 (Budynek C), decyzji nr 1428/2018 (Budynek D), decyzji nr 1433/2018 (Budynek E), decyzji nr 1430/2018 (Budynek F) z dnia 19 listopada 2018 r. wydanych przez Starostę Otwockiego. Decyzje stały się ostateczne w dniu 12 grudnia 2018 r. Decyzje zostały zmienione w części dotyczącej numerów działek (podział działki) decyzjami nr 535/2019 (Budynek A), 536/2019 (Budynek B), 537/2019 (Budynek C), 538/2019 (Budynek D), 539/2019 (Budynek E), z dnia 23 grudnia 2019 wydanymi przez Starostę Otwockiego.</p> <p>W dniu 31 grudnia 2019 decyzje zostały przeniesione na Nawigator sp. z o.o. decyzjami nr 552/2019 (Budynek A), nr 553/2019 (Budynek B), nr 554/2019 (Budynek C), nr 555/2019 (Budynek D), nr 556/2019 (Budynek E). Dnia 08 stycznia 2020 r. decyzje o przeniesieniu pozwolenia stały się ostateczne.</p> <p>W dniu 25 listopada 2020r decyzja nr 552/2019 (Budynek A) została zmieniona decyzją nr 1494/2020, decyzja nr 553/2019 (Budynek B) została zmieniona decyzją nr 1495/2020, decyzja nr 554/2019 (Budynek C) została zmieniona decyzją nr 1496/2020, decyzja nr 555/2019 (Budynek D) została zmieniona decyzją nr 1497/2020, decyzja nr 556/2019 (Budynek E) została zmieniona decyzją nr 1498/2020 i stały się ostateczne 11 grudnia 2020r.</p>	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych w poszczególnych zadaniach inwestycyjnych	<p><b>Zadanie inwestycyjne I – Budynek E</b></p> <p>Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 30.05.2020 r.</p> <p>Planowany termin zakończenia robót budowlanych : 30.08.2023 r.</p> <p><b>Zadanie inwestycyjne II – Budynek A i B</b></p>	

	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 30.10.2021 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych : 30.08.2023 r. <b>Zadanie inwestycyjne III – Budynek C i D</b> Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: 30.03.2022 r. Planowany termin zakończenia robót budowlanych : 30.08.2023 r.		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	<b>Zadanie inwestycyjne I – Budynek E</b> 30 Października 2023 r. <b>Zadanie inwestycyjne II – Budynek A i B</b> 30 Października 2023 r. <b>Zadanie inwestycyjne I – Budynek C i D</b> 30 Stycznia 2024 r.		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	Cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne stanowiące jedną bryłę (A,B i C i D) oraz jednego budynku jednorodzinnego dwulokowego (E).	
	rozmieszczenie ich na nieruchomości	Projektowane Budynki A i B zlokalizowane są na działce 167/26: przylegającej do gminnej drogi publicznej tj. ul. Owalnej; Projektowane Budynki C i D zlokalizowane są na działce 167/28: przylegającej do gminnej drogi publicznej tj. ul. Owalnej oraz ulicy Kościuszki. Projektowany Budynek E zlokalizowany jest na działce 167/29: przylegającej do gminnej drogi publicznej tj. ul. ulicy Kościuszki. Każdy z budynków spełnia wymogi odległości od granic działki zgodnie z przepisami szczegółowymi dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania terenu – jednostka terenowa MN1.	
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszk. lub domu jednorodzinnego.	Zgodnie z zasadami określonymi w Normie PN-ISO9836:1997		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne dewelopera 100% (forma posiadanych środków – kredyt, środki własne, inne)		
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*	<del>zamknięty*</del>
	gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nie przeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie* <b>Nie stosuje się</b>		
	ubezpieczenie zwrotu wpłaconych kwot z tytułu niewykonania umowy deweloperskiej* <b>Nie stosuje się</b>		

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Środki pieniężne gromadzone na Rachunku Powierniczym stosownie do art. 59 ust. 4 i 5 ustawy Prawo bankowe nie podlegają zajęciu w razie wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Deweloperowi, a w przypadku ogłoszenia upadłości Dewelopera podlegają wyłączeniu z masy upadłości.</li> <li>• Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy.</li> <li>• Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.</li> <li>• Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.</li> <li>• Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</li> </ul>																																				
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach ul. Szpitalna 8, 05-092 Łomianki KRS: 0000126714</p>																																				
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="background-color: #c6e0b4;">ZADANIE INWESTYCYJNE I Budynek E</th> </tr> <tr> <th style="background-color: #d9d9d9;">Nazwa Etapu</th> <th style="background-color: #d9d9d9;">Opis Etapu</th> <th style="background-color: #d9d9d9;">Data zakończenia Etapu</th> <th style="background-color: #d9d9d9;">% wartość wypłaty ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego <i>(min. 10% max. 25%)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Etap I</td> <td>Roboty przygotowawcze; 80% zaawansowania stanu „zerowy”; konstrukcja nośna budynków i ścian zewnętrznych 80%</td> <td>Sierpień 2021</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Etap II</td> <td>Stan „surowy otwarty” budynków, ścianki działowe,</td> <td>Październik 2021</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Etap III</td> <td>Instalacje wewnętrzne: <b>Elektryczna</b> -bez osprzętu, wyposażenia tablic elektrycznych i włączników, <b>Instalacja CO</b> – bez grzejników i pieca, <b>Instalacja WOD-KAN</b>, <b>Instalacje Teletechniczne</b> - bez osprzętu) tynki ,stolarka okienna.</td> <td>Marzec 2022</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Etap IV</td> <td>30% zaawansowania budowy sieci osiedlowych (wod.-kan., elektryczna, teletechniczna, gazowa) , elewacja stan zaawansowania 60%, drzwi wejściowe, bramy garażowe, Instalacja Gazowa, warstwy posadzkowe i posadzki, ,osprzęt elektryczny, wyposażenie tablic elektrycznych, grzejniki, piec CO</td> <td>Sierpień 2022</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Etap V</td> <td>Wykończona elewacja, 100% zaawansowania budowy sieci osiedlowych. urządzenie terenu – drogi dojazdowe, chodniki, podjazdy; ogrodzenie, przyłącza obiektu do sieci; Zakończenie robót potwierdzone zgłoszeniem do PINB.</td> <td>Sierpień 2023</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <th colspan="4" style="background-color: #c6e0b4;">ZADANIE INWESTYCYJNE II Budynek A i B</th> </tr> <tr> <th style="background-color: #d9d9d9;">Nazwa Etapu</th> <th style="background-color: #d9d9d9;">Opis Etapu</th> <th style="background-color: #d9d9d9;">Data zakończenia Etapu</th> <th style="background-color: #d9d9d9;">% wartość wypłaty ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego <i>(min. 10% max. 25%)</i></th> </tr> </tbody> </table>	ZADANIE INWESTYCYJNE I Budynek E				Nazwa Etapu	Opis Etapu	Data zakończenia Etapu	% wartość wypłaty ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego <i>(min. 10% max. 25%)</i>	Etap I	Roboty przygotowawcze; 80% zaawansowania stanu „zerowy”; konstrukcja nośna budynków i ścian zewnętrznych 80%	Sierpień 2021	25%	Etap II	Stan „surowy otwarty” budynków, ścianki działowe,	Październik 2021	20%	Etap III	Instalacje wewnętrzne: <b>Elektryczna</b> -bez osprzętu, wyposażenia tablic elektrycznych i włączników, <b>Instalacja CO</b> – bez grzejników i pieca, <b>Instalacja WOD-KAN</b> , <b>Instalacje Teletechniczne</b> - bez osprzętu) tynki ,stolarka okienna.	Marzec 2022	25%	Etap IV	30% zaawansowania budowy sieci osiedlowych (wod.-kan., elektryczna, teletechniczna, gazowa) , elewacja stan zaawansowania 60%, drzwi wejściowe, bramy garażowe, Instalacja Gazowa, warstwy posadzkowe i posadzki, ,osprzęt elektryczny, wyposażenie tablic elektrycznych, grzejniki, piec CO	Sierpień 2022	20%	Etap V	Wykończona elewacja, 100% zaawansowania budowy sieci osiedlowych. urządzenie terenu – drogi dojazdowe, chodniki, podjazdy; ogrodzenie, przyłącza obiektu do sieci; Zakończenie robót potwierdzone zgłoszeniem do PINB.	Sierpień 2023	10%	ZADANIE INWESTYCYJNE II Budynek A i B				Nazwa Etapu	Opis Etapu	Data zakończenia Etapu	% wartość wypłaty ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego <i>(min. 10% max. 25%)</i>
ZADANIE INWESTYCYJNE I Budynek E																																					
Nazwa Etapu	Opis Etapu	Data zakończenia Etapu	% wartość wypłaty ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego <i>(min. 10% max. 25%)</i>																																		
Etap I	Roboty przygotowawcze; 80% zaawansowania stanu „zerowy”; konstrukcja nośna budynków i ścian zewnętrznych 80%	Sierpień 2021	25%																																		
Etap II	Stan „surowy otwarty” budynków, ścianki działowe,	Październik 2021	20%																																		
Etap III	Instalacje wewnętrzne: <b>Elektryczna</b> -bez osprzętu, wyposażenia tablic elektrycznych i włączników, <b>Instalacja CO</b> – bez grzejników i pieca, <b>Instalacja WOD-KAN</b> , <b>Instalacje Teletechniczne</b> - bez osprzętu) tynki ,stolarka okienna.	Marzec 2022	25%																																		
Etap IV	30% zaawansowania budowy sieci osiedlowych (wod.-kan., elektryczna, teletechniczna, gazowa) , elewacja stan zaawansowania 60%, drzwi wejściowe, bramy garażowe, Instalacja Gazowa, warstwy posadzkowe i posadzki, ,osprzęt elektryczny, wyposażenie tablic elektrycznych, grzejniki, piec CO	Sierpień 2022	20%																																		
Etap V	Wykończona elewacja, 100% zaawansowania budowy sieci osiedlowych. urządzenie terenu – drogi dojazdowe, chodniki, podjazdy; ogrodzenie, przyłącza obiektu do sieci; Zakończenie robót potwierdzone zgłoszeniem do PINB.	Sierpień 2023	10%																																		
ZADANIE INWESTYCYJNE II Budynek A i B																																					
Nazwa Etapu	Opis Etapu	Data zakończenia Etapu	% wartość wypłaty ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego <i>(min. 10% max. 25%)</i>																																		

	Etap I	Roboty przygotowawcze; 80% zaawansowania stanu „zerowy”; konstrukcja nośna budynków i ścian zewnętrznych 80%	Marzec 2022	25%	
	Etap II	Stan „surowy otwarty” budynków, ścianki działowe,	Czerwiec 2022	20%	
	Etap III	Instalacje wewnętrzne: <b>Elektryczna</b> -bez osprzętu, wyposażenia tablic elektrycznych i włączników, <b>Instalacja CO</b> – bez grzejników i pieca, <b>Instalacja WOD-KAN,</b> <b>Instalacje Teletechniczne</b> - bez osprzętu) tynki ,stolarka okienna.	Październik 2022	25%	
	Etap IV	30% zaawansowania budowy sieci osiedlowych (wod.-kan., elektryczna, teletechniczna, gazowa) , elewacja stan zaawansowania 60%, drzwi wejściowe, bramy garażowe, Instalacja Gazowa, warstwy posadzkowe i posadzki, ,osprzęt elektryczny, wyposażenie tablic elektrycznych, grzejniki, piec CO	Luty 2023	20%	
	Etap V	Wykończona elewacja, 100% zaawansowania budowy sieci osiedlowych. urządzenie terenu – drogi dojazdowe, chodniki, podjazdy; ogrodzenie, przyłącza obiektu do sieci; Zakończenie robót potwierdzone zgłoszeniem do PINB.	Sierpień 2023	10%	
	<b>ZADANIE INWESTYCYJNE III</b> <b>Budynek C i D</b>				
	Nazwa Etapu	Opis Etapu	Data zakończenia Etapu	% wartość wypłaty ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego <i>(min. 10% max. 25%)</i>	
	Etap I	Roboty przygotowawcze; 80% zaawansowania stanu „zerowy”; konstrukcja nośna budynków i ścian zewnętrznych 80%	Maj 2022	25%	
	Etap II	Stan „surowy otwarty” budynków, ścianki działowe,	Lipiec 2022	20%	
	Etap III	Instalacje wewnętrzne: <b>Elektryczna</b> -bez osprzętu, wyposażenia tablic elektrycznych i włączników, <b>Instalacja CO</b> – bez grzejników i pieca, <b>Instalacja WOD-KAN,</b> <b>Instalacje Teletechniczne</b> - bez osprzętu) tynki ,stolarka okienna.	Październik 2022	25%	
	Etap IV	30% zaawansowania budowy sieci osiedlowych (wod.-kan., elektryczna, teletechniczna, gazowa) , elewacja stan zaawansowania 60%, drzwi wejściowe, bramy garażowe, Instalacja Gazowa, warstwy posadzkowe i posadzki, ,osprzęt elektryczny, wyposażenie tablic elektrycznych, grzejniki, piec CO	Luty 2023	20%	
Etap V	Wykończona elewacja, 100% zaawansowania budowy sieci osiedlowych. urządzenie terenu – drogi dojazdowe, chodniki, podjazdy; ogrodzenie, przyłącza obiektu do sieci; Zakończenie robót potwierdzone zgłoszeniem do PINB.	Sierpień 2023	10%		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper upoważniony jest do zmiany ustalonej w umowie deweloperskiej ceny sprzedaży 1m2, tylko w przypadku zmiany stawki podatku VAT, jeżeli zmiana taka nastąpi po podpisaniu umowy deweloperskiej. Jeżeli zmiana ta spowoduje podwyższenie ceny, Nabywca będzie mógł odstąpić od umowy deweloperskiej bez obowiązku zapłaty kary umownej lub ponoszenia jakichkolwiek innych obciążeń traktowanych jako forma odszkodowania dla Dewelopera.				
<b>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ</b>					
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera ustawowo określonych elementów, o których mowa w art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), b) jeżeli postanowienia umowy deweloperskiej lub oświadczenia złożone przez Dewelopera nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym, lub				

jego załącznikach albo też w zmianach do prospektu informacyjnego, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej, wskutek czego w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian powinny zostać wyszczególnione, a nadto podkreślone w sposób jednoznaczny i widoczny,

- c) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 powołanej wyżej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
- d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,
- e) jeżeli w prospekcie informacyjnym, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zostały zawarte informacje określone we wzorze prospektu informacyjnego określonym przepisami prawa.
- f) gdy dojdzie do podwyższenia ceny za przedmiotowy lokal mieszkalny w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług, Nabywca może od umowy odstąpić, powiadamiając o tym Dewelopera listem poleconym w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o podwyższeniu stawki VAT. W razie odstąpienia od umowy w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług, zostanie zwrócona Nabywcy cała kwota dokonanych wpłat w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty złożenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.
- g) w przypadku nie przeniesienia na rzecz Nabywcy własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie wskazanym w umowie deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy po uprzednim wyznaczeniu Deweloperowi siedmiodziesięciodniowego terminu na przeniesienie prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego i bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. W takim przypadku Nabywcy nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy, a niniejszą umowę uważa się za niezawartą, a Nabywcy przysługuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

Deweloper ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku:

- a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w wysokości lub w terminie określonym w § 3 niniejszej umowy, przy czym Deweloper uprawniony jest do odstąpienia od umowy nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania do uiszczenia zaległych kwot, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- b) niestawienia się Nabywcy w wyznaczonym terminie do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywczynię odrębną własność lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że nie stawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Deweloper zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za zwłokę w dotrzymaniu terminu odbioru lokalu lub terminu podpisania aktu notarialnego.

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej jest skuteczne jedynie wówczas, gdy zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości.

W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę, Deweloper dokona zwrotu kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet ceny przedmiotowego lokalu, w terminie 30



	<p>(trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawierającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości, na rachunek bankowy Nabywcy .</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Deweloper dokona zwrotu kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet ceny przedmiotowego lokalu, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od umowy i otrzymania zgody Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.</p> <p>Strony ponoszą wzajemnie odpowiedzialność za niewykonanie lub za nienależyte wykonanie Umowy deweloperskiej, oraz przewidują kary umowne:</p> <p>a) za zwłokę z przyczyn leżących po stronie Dewelopera w dotrzymaniu terminu przedstawienia Nabywcy lokalu mieszkalnego do odbioru lub terminu zawarcia umowy określonej w § 2 umowy Deweloper zapłaci Nabywca karę umowną w wysokości 0,02% całkowitej ceny brutto za każdy dzień zwłoki. Łączna wysokość kar umownych przewidzianych powyżej nie może przekroczyć 4,5% ceny .</p> <p>b) za zwłokę z przyczyn leżących po stronie Nabywcy w dotrzymaniu terminu odbioru lokalu mieszkalnego lub terminu zawarcia umowy określonej w § 2 umowy Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 0,02% całkowitej ceny brutto określonej w § 3 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki. Łączna wysokość kar umownych przewidzianych powyżej nie może przekroczyć 4,5% ceny .</p>
--	---

#### INNE INFORMACJE

Osoba zainteresowana zawarciem umowy deweloperskiej może zapoznać się w biurze firmy Nawigator Sp. z o.o., ul. Powstańców Warszawy 31e 05-420 Józefów:

- 1) aktualnym odpisem księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości
- 2) KRS Spółki
- 3) kopią pozwolenia na budowę
- 4) projektem architektoniczno-budowlanym

#### CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m <sup>2</sup> powierzchni lokalu nr... o powierzchni ... m <sup>2</sup>		
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	Budynek 2-kondygnacyjny, z poddaszem użytkowym.
	technologia wykonania	Konstrukcja oparta na zewnętrznych i wewnętrznych ścianach murowanych z pustaków sylikatowych ścianach nośnych spiętych żelbetowym wieńcem i stropem żelbetowym. Ściany wewnętrzne działowe murowane z

		pustaków sylikatowych. Stropodach z płyty żelbetowej.
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	- utwardzony dojazd i dojście do budynku, - ogrodzenie - ogród wyrównany teren z ziemi organicznej
	liczba lokali projektowana w budynku.	2
	liczba miejsc parkingowych	Po 1 miejscu parkingowym do każdego z lokali mieszkalnych zlokalizowanym w garażu
	dostępne media w budynku	Instalacje: energetyczna, sanitarna, gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna
	dostęp do drogi publicznej	Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi publicznej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszk.	Zgodnie z załącznikiem nr 1 do Umowy Deweloperskiej	
Określenie pow. i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Każdy budynek dwulokalowy (A, B, C, D, E) według projektu posiada powierzchnię mieszkalną użytkową 242,45m<sup>2</sup>, każdy lokal posiada garaż o pow. 16,7m<sup>2</sup>.</p> <p>Lokal B1 121,22m<sup>2</sup>  Lokal B2 121,44m<sup>2</sup>  Lokal A1 121,34m<sup>2</sup>  Lokal A2 121,20m<sup>2</sup></p> <p>Lokal D1 121,22m<sup>2</sup>  Lokal D2 121,44m<sup>2</sup>  Lokal C1 121,34m<sup>2</sup>  Lokal C2 121,20m<sup>2</sup></p> <p>Lokal E1 121,34m<sup>2</sup>  Lokal E2 121,20m<sup>2</sup></p> <p>Rzut lokalu stanowi załącznik do niniejszego prospektu.</p> <p>Standard prac wykończeniowych obejmuje:  <b>KONSTRUKCJA</b>  Fundamenty  Podkłady pod posadzki <ul style="list-style-type: none"> <li>• beton podkładowy</li> <li>• izolacja przeciwwilgociowa, folia PE</li> <li>• ocieplenie styropian EPS 100– 12cm / 20cm</li> <li>• szlichta cementowa gr. 6cm</li> </ul> Ściany konstrukcyjne (nośne) <ul style="list-style-type: none"> <li>• ściany zewnętrzne z pustaków sylikatowych gr. 24cm ocieplonych styropianem / styrodurem / wełną o współczynniku przenikania ciepła nie wyższy niż U= 0,19</li> <li>ściany konstrukcyjne wewnętrzne z pustaków sylikatowych gr. 24cm</li> </ul> Ściany działowe <ul style="list-style-type: none"> <li>• ścianki działowe wewnętrzne z pustaków sylikatowych</li> </ul> Stropy <ul style="list-style-type: none"> <li>• stropy żelbetowe monolityczne</li> </ul> Schody wewnętrzne <ul style="list-style-type: none"> <li>• żelbetowe monolityczne / płytowe</li> </ul> </p>	

	<p>Dach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stropodach konstrukcji żelbetowej</li> <li>• Izolacja termiczna styropian EPS o współczynniku przenikania ciepła nie wyższy niż <math>U=0,17</math></li> </ul> <p>ELEMENTY WYKOŃCZENIA</p> <p>Ściany i sufity</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tynk gipsowy</li> <li>• w łazienkach tynk przygotowany do układania okładzin ceramicznych</li> </ul> <p>ELEWACJA</p> <p>Elewacja</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tynk elewacyjny mineralny</li> <li>• Ceramiczna na ruszcie lub klejone w/g wskazań architekta</li> <li>• Spieki ceramiczne w/g wskazań architekta</li> <li>• Balustrady zewnętrzne przeszkolone w konstrukcji stalowej / aluminiowej kolor wg. wskazań architekta</li> </ul> <p>Taras, balkon i loggia</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taras – posadzka płyty ceramiczne lub płyty betonowe na konstrukcji</li> <li>• Balkon - posadzka płyty ceramiczne lub płyty betonowe na konstrukcji</li> <li>• Loggia - posadzka płyty ceramiczne lub płyty betonowe na konstrukcji</li> <li>• Okna PCV 3-szybowe wyposażone w nawiewniki okienne</li> <li>• parapety zewnętrzne z blachy powlekanej</li> <li>• wewnątrz przygotowane do montażu parapetu</li> </ul> <p>Drzwi zewnętrzne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• drewniane z naświetlem</li> <li>• dwa zamki</li> </ul> <p>Brama Garażowa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• brama uchylna, segmentowa</li> <li>• podnoszona mechanicznie z napędem elektrycznym, ocieplona</li> </ul> <p>Rynny i rury spustowe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odprowadzenie wód opadowych z dachu za pomocą systemu rynien i rur spustowych PCV / Stalowych</li> </ul> <p>INSTALACJE</p> <p>Instalacja Wod.-kan. (bez białego montażu)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• instalacja zimnej i ciepłej wody użytkowej wykonana z rur typu PEX: zimna i ciepła woda doprowadzona do wszystkich przyborów sanitarnych (zgodnie z projektem budowlanym),</li> <li>• instalacja ciepłej wody z cyrkulacją</li> <li>• woda dostarczona z sieci miejskiej</li> <li>• instalacja kanalizacji sanitarnej wykonana z rur PCV: odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych do sieci kanalizacyjnej miejskiej</li> </ul> <p>Wentylacja</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wentylacja grawitacyjna ze wspomaganie mechanicznym w kuchni i łazienkach</li> </ul> <p>Instalacja CO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• instalacja gazowa doprowadzona do pieca gazowego jednofunkcyjnego ze zbiornikiem ciepłej wody użytkowej</li> <li>• instalacja centralnego ogrzewania: budynki ogrzewane będą w układzie zamkniętym za pomocą pieca gazowego kondensacyjnego</li> <li>• grzejnik łazienkowy (drabinkowy)</li> <li>• grzejniki w pomieszczeniach płytowe w standardzie Purmo / Kermi z głowicami termostatycznymi</li> </ul> <p>Instalacja elektryczna</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• instalacja elektryczna: zasilanie budynków ze złącza kablowo pomiarowego o przydziale mocy 11kW zgodnie z projektem przyłączeniowym PGE</li> <li>• gniazda i włączniki 230V wraz z osprzętem klasy Berker Q3 – Białe</li> <li>• instalacja oświetleniowa – punkty zakończone kostką wraz z włącznikami klasy Berker Q3 – Białe</li> <li>• w kuchni puszką do kuchenki elektrycznej 3-fazowa</li> <li>• tablic mieszkaniowa elektryczna podtynkowa lub natynkowa</li> <li>• oświetlenie elewacji, wejścia i przed garażem</li> <li>• tablice teletechniczne podtynkowe lub natynkowe</li> </ul> <p>Internet / Telefon</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalacja światłowodowa doprowadzona do lokalu</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalacja internetowo/telefoniczna/RTV (skrętka) rozprowadzona do gniazdek Domofon</li> <li>• Video-domofon połączony z furtką</li> </ul> <p>Instalacja alarmowa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Przygotowana instalacja do montażu alarmu (czujniki ruchu)</li> <li>• Instalacja nie obejmuje osprzętu</li> </ul> <p>Instalacja fotowoltaiczna</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalacja elektryczna przygotowana do montażu instalacji Fotowoltaicznej – nie zawiera osprzętu</li> </ul> <p>Ładowarka do samochodów elektrycznych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalacja elektryczna przygotowana do montażu ładowarki do samochodów elektrycznych w garażu – nie zawiera osprzętu</li> </ul> <p>OTOCZENIE</p> <p>Ogrodzenie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ogrodzenie zewnętrzne stalowe lub drewniane, malowane</li> <li>• ogrodzenie wewnętrzne - między ogródkami –zgodnie ze wskazaniem architekta</li> </ul> <p>Podjazdy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dojście do lokali z kostki brukowej betonowej – zgodnie z PZT</li> <li>• drogi wykonane z kostki brukowej betonowej – zgodnie z PZT</li> <li>• podjazdy dla samochodów osobowych systemowe z kratki plastikowej – zgodnie z PZT</li> </ul> <p>Ogród</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ogród wyrównany teren z ziemi organicznej</li> <li>• miejsce na pojemniki na zgodnie z projektem wraz z obudowami śmietników</li> </ul> <p>Wypożyczenie standardowe nie obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wykończenia podłóg i posadzek</li> <li>- białego montażu i armatury</li> <li>- osprzętu elektrycznego (lamp, kinkietów, opraw ośw.)</li> <li>- kuchenki elektrycznej, okapu kuchennego</li> <li>- szpachlowania ścian</li> <li>- drzwi wewnętrznych</li> <li>- umeblowania i sprzętu AGD</li> </ul>
--	---

Podpis osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

**Załączniki:**

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej.