

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

19.10.2022r.
Data sporządzenia prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY **PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE**



CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	BIK-BUD Sp. z o.o. KRS 0000287207	
Adres	43-430 Skoczów ul. Górecka 32D	
Adres korespondencyjny i lokalu	j.w.	
Nr NIP i REGON	NIP 5482532808	REGON 240690651
Adres poczty elektronicznej	biuro@bik-bud.pl	
Nr faksu	33 8531133	
Adres strony internetowej dewelopera	www.bik-bud.pl/deweloper	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA		
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO		
Adres	43-450 Ustroń, ul. Skoczowska 48 "OSIEDLE SŁONECZNA ALEJA etap I, II i III " -34 domy w tym 23 w zabudowie szeregowej(w tym 5 dwulokalowych), 6 w zabudowie bliźniaczej i 5 w zabudowie wolnostojącej Powierzchnia Użytkowa Mieszkań PUM: 5 300 m²	
Data rozpoczęcia	6.08.2008r.	
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	12.04.2010r. -8 budynków 7.08.2012r. -6 budynków 4.03.2014r. -6 budynków 29.01.2015r. -1 budynek	8.11.2010r. -9 budynków 29.01.2014r. – 1 budynek 27.05.2014r. -3 budynki
Zdjęcie		

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	43-450 Ustroń, ul. Andrzeja Brody 3C, działka nr 361/32 „APARTAMENTY CENTRUM” -21 lokali mieszkalnych znajdujących się na 6 kondygnacjach w budynku wielorodzinnym wraz z garażem podziemnym i windą. Powierzchnia Użytkowa Mieszkań PUM: 1267,15m²
Data rozpoczęcia	29.05.2014r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	16.08.2016r. -decyzja nr 179/2016
Zdjęcie	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	43-430 Skoczów, ul. ŁĄKOWA , działka nr 331/4 10 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej Powierzchnia Użytkowa Mieszkań PUM: 899,76 m²
Data rozpoczęcia	22.07.2016r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	18.01.2018r.
Zdjęcie	

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	43-400 Cieszyn, ul. Zofii Kossak-Szatkowskiej 27, działka nr 40/27, 40/31 „APARTAMENTY BANOTÓWKA” -budynek wielorodzinny, 18 lokali mieszkalnych na 3 kondygnacjach wraz z garażem podziemnym i windą. Powierzchnia Użytkowa Mieszkań PUM: 1123,35m²
Data rozpoczęcia	5.07.2017r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	31.01.2019r. -decyzja nr 17/2019
Zdjęcie	

OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE

Adres	43-430 Skoczów, ul. Ustrońska 24 A,B,C, działka nr 690/1 „APARTAMENTY ŚRÓDMIEŚCIE” -3 budynki wielorodzinne, 34 lokali mieszkalnych wraz z garażem podziemnym i windą (budynki A i B) Powierzchnia Użytkowa Mieszkań PUM: 1727,71m²
Data rozpoczęcia	5.10.2018r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	30.07.2020r. - decyzja nr 136/2020
Zdjęcie	

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE
---	-----

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres i nr działki ewidencyjnej	43-460 Wisła, ul. Kamienna, działka nr 3257/16	
Nr księgi wieczystej	BB1C/00099500/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi	BRAK Nie istnieją znane obciążenia hipoteczne nieruchomości ani wnioski o wpis w Dziale IV księgi wieczystej.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY	
Plan zagospodarowania przestrzennego dla sąsiadujących działek	przeznaczenie w planie	Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w jednostce strukturalnej Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego: - F9 MN1 o podstawowym przeznaczeniu -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wysokości poniżej 550 m n.p.m. - F4 MP o podstawowym przeznaczeniu -tereny domów wczasowych i pensjonatów
	dopuszczalna wysokość zabudowy	- F9 MN1 -12,5 m - F4 MP - 15 m
	dopuszczalny procent zabudowy działki	Powierzchnia zabudowy: - F9 MN1 – maksimum 50% - F4 MP -maksimum 50% Powierzchnia biologicznie czynna - F9 MN1 -minimum 30% - F4 MP – minimum 40%
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	Według najlepszej wiedzy Dewelopera w publicznie dostępnych dokumentach nie przewiduje się inwestycji komunalnych typu: oczyszczalnia ścieków, spalarnia śmieci, wysypiska, cmentarze w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej nieruchomości.	

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 nr 1004 z 8.07.2020r. Sygnatura: WB 6740.1935.2019.AG wydana przez Starostę Cieszyńskiego	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac	Rozpoczęcie prac budowlanych: 22.03.2021r. Zakończenie prac budowlanych: 31.12.2022r.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości	Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi do 60 dni od daty uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie, z tym że nie później niż do 30.06.2023r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	1 Budynek Wielorodzinny (BW)-31 lokali mieszkalnych 5 Budynków Jednorodzinnych (BJ) w zabudowie szeregowej – 10 lokali mieszkalnych
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Przedmiotowa działka kształtem przypomina rąb. BJ będą położone równolegle do południowo-zachodniej granicy działki w odległości 8,9m od niej oraz w odległości około 3,1 do 3,5m od zachodnio-północnej granicy nieruchomości (brak okien, najbliższa granica). BW położony będzie prawie równolegle do północno-wschodniej granicy w odległości około 4,1 do 5,4 metra od niej (najbliższa granica) i będzie miał kształt rąbu. Odległość pomiędzy BJ a BW będzie wynosiła 8 metrów i będą one położone względem siebie równolegle. Garaż podziemny wielostanowiskowy BW będzie zbliżony do granic działki oraz BJ.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa przedmiotowych budynków mieszkalnych będzie obliczona zgodnie z przepisami ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz.U.2020.1609. zawartymi w Rozdziale 3 „Projekt architektoniczno-budowlany” paragraf 20 pkt.1 ustęp 4b tj: <i>b) zestawienie powierzchni, przy czym:</i> – powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy, – powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób, – przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie, – przy określaniu zestawienia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt	

	ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,				
	Pomiar powykonawczy powierzchni użytkowej zostanie wykonany zgodnie z wytycznymi jak wyżej.				
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Środki własne -12% Inne -28% Wpływy od nabywców -60% <i>Inne: Kredyt kupiecki z terminem płatności do 30.06.2023r. na usługi budowlane wraz z materiałem wykonane przez Generalnego Wykonawcę firmę P.H.U. Bik-Bud s.c. Piotr Birowski, Mariusz Małkowski, NIP 5482469903</i>				
	W następujących instytucjach finansowych: nie dotyczy				
Środki ochrony nabywców	Bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	Otwarty	Zamknięty		
	Gwarancja instytucji finansowej gwarantująca zwrot środków nabywcy lokalu, w razie nieprzeniesienia odrębnej własności w terminie określonym w umowie*				
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper oświadcza, że zgodnie z art.4 pkt.4 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 podpisał z ING Bank Śląski S.A. umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Deweloper ponosi wszystkie koszty związane z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Podstawowe informacje dotyczące w/w rachunku:				
	a) Numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:				
	PL 35 1050 1070 1000 0090 3249 4370				
	b) Zasady ewidencjonowania wpłat i wypłat oraz przeprowadzania rozliczeń pieniężnych:				
	1. Bank zobowiązany jest do ewidencjonowania wpłat i wypłat odrębnie dla każdego Nabywcy. 2. Bank odmawia ewidencjonowania dyspozycji wpłat i wypłat środków Nabywców, które zostały dostarczone w inny sposób niż wynika to z postanowień Umowy Deweloperskiej bądź dostarczonego Oświadczenia. 3. Strony uzgadniają, że Nabywcami lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, mogą być wyłącznie osoby fizyczne. 4. Deweloper każdemu Nabywcy nadaje indywidualny nr rachunku zwany dalej Rachunkiem Wirtualnym, którego budowa określona jest w ust. 6. 5. Raz nadany Rachunek Wirtualny nie może być wykorzystany powtórnie dla kolejnego Nabywcy. 6. Rachunek Wirtualny tworzony jest w oparciu o standardowy numer rachunku bankowego NRB/IBAN. Sposób budowy Rachunku Wirtualnego został przedstawiony poniżej:				
	LL	1050 0161	XXXX	YYYY	ZZZZ ZZZZ
	A	B	C	D	E
	gdzie:				

A – liczba kontrolna NRB – 2n;
 B – numer rozliczeniowy jednostki Banku – 8n;
 C – kod Klienta w SIMP – 4n;
 D – kod Przedsięwzięcia Deweloperskiego w SIMP przypisany do konkretnego Rachunku Powierniczego – 4n – kod nadawany samodzielnie przez Klienta;
 E – indywidualny identyfikator Nabywcy – 8n;
 Jeśli płatność realizowana jest w obrocie międzynarodowym lub walutowym, Rachunek Wirtualny powinien być poprzedzony kodem kraju – PL.
 7. Bank zobowiązuje się przetwarzać następujące dyspozycje płatnicze:
 1) wpłaty gotówkowe dokonane w Banku,
 2) polecenia przelewu, w tym przelewy dokonywane przy użyciu systemów bankowości internetowej oraz stałe zlecenia płatnicze złożone w Banku,
 3) wpłaty gotówkowe i polecenia przelewu otrzymane z urzędów pocztowych i innych banków,
 4) uznania Rachunku przypisanych do danego kodu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, poszczególnymi kwotami dyspozycji płatniczych, otrzymanych przez Bank, w dniu ich otrzymania.

c) Wpłaty na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy:

1. Wpłaty na Rachunek Powierniczy mogą być dokonywane w formie bezgotówkowej lub gotówkowej w PLN.
 2. Bank zobowiązuje się gromadzić środki pieniężne wpłacane przez Nabywcę, na cele określone w Umowie Deweloperskiej.
 3. Bank nie realizuje wpłat gotówkowych dokonywanych przez Dewelopera na rzecz i w imieniu Nabywców na ich Rachunki Wirtualne.
 4. Bank nie ponosi odpowiedzialności za przekazywanie środków na Rachunek w sposób niezgodny z postanowieniami Umowy Deweloperskiej.
 5. Strony uzgadniają, że w przypadku zażądania przez Nabywcę – na podstawie art. 5 ust.3 Ustawy - informacji o jego wpłatach i wypłatach na Rachunek, Bank poinformuje tego Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach zaewidencjonowanych na jego Rachunku Wirtualnym, na co Deweloper wyraża zgodę i udziela Bankowi upoważnienia zgodnie z art. 104 ust.3 Prawa bankowego.

d) Wypłaty z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego:

1. Wypłaty z Rachunku Powierniczego dokonywane są w formie bezgotówkowej.
 2. Deweloper oświadcza, że środki wypłacone z Rachunku zadysponuje wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek.
 3. Bank wypłaca, na podstawie oświadczenia Dewelopera, według wzoru dostarczonego przez Bank („Oświadczenie Dewelopera – Zakończenie etapu nr ”), Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego do 10 dni roboczych po stwierdzeniu zaistnienia dodatkowych warunków do wypłaty, określonych w ust.4 i 5
 4. Deweloper zobowiązany jest przygotować stosowną dokumentację umożliwiającą Bankowi stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Deweloper zobowiązany jest w szczególności udostępnić dokumenty potwierdzające fizyczne wykonanie danego etapu (np. dokumentację zdjęciową, wyciąg z dziennika budowy z wpisem kierownika budowy), jak też dokumenty finansowe sporządzone przez uprawnione osoby, potwierdzające procentowe zużycie środków na dany etap, zgodnie z przyjętym harmonogramem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
 5. W terminie do 10 dni roboczych po złożeniu przez Dewelopera Oświadczenie Dewelopera – Zakończenie etapu nr Bank bądź wyznaczony z ramienia Banku przedstawiciel, na którego Deweloper wyraża zgodę, dokonuje na miejscu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego kontroli zakończenia każdego z etapów określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego.
 6. Bank dokonuje wypłaty środków, przestrzegając przy tym następujących zasad:

- 6.1 W harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostało określone:
- Etapy realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, (co najmniej 4 etapy).
 - Szacunkowy procentowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynikającej z harmonogramu.
 - Zobowiązanie Dewelopera do dostarczenia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zgłoszenia zakończenia budowy w ostatnim etapie danego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z adnotacją lub oświadczeniem nadzoru budowlanego o braku zastrzeżeń do zakończonej inwestycji, w zależności od zapisów w decyzji o pozwoleniu na budowę.
 - Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego stanowi integralną częścią Umowy. W przypadku, gdy harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego jest ujęty w Prospekcie Informacyjnym, wówczas Prospekt Informacyjny stanowi integralną część Umowy.
 - W przypadku gdy nie zostały przedłożone do Banku wszystkie wymagane dokumenty w momencie otwarcia Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, warunkiem dokonania wypłaty środków z pierwszego etapu, będzie dostarczenie brakujących dokumentów.
- 6.2 Wypłaty z Rachunku Wirtualnego Nabywcy rozliczane są indywidualnie dla każdego Nabywcy, przy czym dla danego Przedsięwzięcia Deweloperskiego harmonogram wypłat z Rachunku jest wspólny dla wszystkich Nabywców.
- 6.3 Wypłata po zakończeniu danego etapu dokonana z Rachunków Wirtualnych Nabywców zostanie przekazana na rachunek bieżący Dewelopera o numerze: **ING Bank Śląski 72 1050 1083 1000 0023 2001 0933**, zgodnie z zasadami określonymi w Umowie Deweloperskiej.
- 6.4 W przypadku, gdy na Rachunku Wirtualnym Nabywcy saldo zaewidencjonowanych środków przekracza wysokość określonych w harmonogramie wpłat, Bank prześle Deweloperowi środki wyłącznie w wysokości określonej dla danego etapu.
- 6.5 W przypadku gdy saldo zaewidencjonowanych środków jest mniejsze niż wysokość wpłat określonych w harmonogramie dla danego etapu, Bank prześle Deweloperowi środki, wyłącznie do wysokości salda Rachunku Wirtualnego Nabywcy.
7. Bank zastrzega, iż nie wykona wypłat z Rachunku, jeśli w momencie złożenia według wzoru obowiązującego w Banku wniosku o wypłatę środków z Rachunku, występują w szczególności poniższe przypadki:
- niewykonanie etapu, który uruchamia wypłatę z Rachunku,,
 - utrata przez Dewelopera pozwolenia na budowę,
 - powiadomienie przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców, w przypadku gdy nie ma generalnego wykonawcy) o przerwaniu robót budowlanych,
 - niedostarczenie przez Dewelopera danych dotyczących Nabywców, w tym Umowy Deweloperskiej zawartej pomiędzy Deweloperem a Nabywcą, niezbędnych do identyfikacji Rachunku Wirtualnego Nabywcy,
 - złożenie przez Dewelopera wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania naprawczego,
 - przekazanie przez Dewelopera informacji nieprawdziwych w dotychczasowych oświadczeniach skierowanych do Banku w związku z prowadzeniem Rachunku.
 - niedostarczenie przez Dewelopera oświadczenia o wykorzystaniu środków z poprzedniej wypłaty z Rachunku w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek, tj. na zapłatę wykonawcom, audytorom, spłatę kredytu, o ile został zaciągnięty na finansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, pokrycie kosztów kontroli przeprowadzonej przez Bank, innych kosztów związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym rozliczenia zobowiązań podatkowych oraz innych zobowiązań zrównanych z zobowiązaniami podatkowymi (warunek nie dotyczy pierwszej wypłaty z Rachunku),
 - niedostarczenia przez Dewelopera, w przypadku gdy Przedsięwzięcie

Deweloperskie realizuje przy pomocy innych wykonawców (generalny wykonawca, podwykonawcy), oświadczenia, iż nie zalega z płatnościami względem tych wykonawców.

8. Wykonując kontrolę zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określoną w ustępach wyżej, Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, a także kontroli w miejscu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

9. Deweloper przyjmuje do wiadomości, iż kontrolę, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232 poz. 1377), realizowanego, na podstawie wymienionej ustawy, przedsięwzięcia deweloperskiego, przeprowadza przedstawiciel Banku wymieniony we wniosku otwarcia mieszkaniowego rachunku powierniczego. Jednocześnie Deweloper oświadcza, iż, wyraża zgodę i upoważnia ING Bank, do przekazania przedstawicielowi ING Banku danych objętych tajemnicą bankową, a to, faktu zawarcia umowy, rodzaju umowy lub innych cech wyróżniających daną czynność, w zakresie niezbędnym dla celów prawidłowego wykonywania kontroli.

e) Odstąpienie od Umowy Deweloperskiej:

1. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej jednej ze stron tej umowy zgodnie z art. 29 Ustawy, Bank wypłaci środki przypadające Nabywcy zaewidencjonowane na Wirtualnym Rachunku Nabywcy w ciągu 2 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej po przedstawieniu następujących dokumentów:

1.1 oświadczenia strony Umowy Deweloperskiej o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 29 Ustawy sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, z uwzględnieniem postanowień ust. 2,

1.2 dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie Umowy Deweloperskiej, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej,

1.3 dyspozycji płatniczej Nabywcy według wzoru obowiązującego w Banku.

2. Bank nie dokonuje oceny zasadności ani podstaw merytorycznych odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę na podstawie artykułu 29 Ustawy lub rozwiązania Umowy Deweloperskiej w innej formie, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od Umowy Deweloperskiej lub rozwiązania Umowy Deweloperskiej w innej formie, dokonując wyłącznie oceny formalnej dokumentów określonych w ust. 1.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 mają odpowiednie zastosowanie w przypadku odstąpienia przez Nabywcę z przyczyn innych, aniżeli określone w art. 29 Ustawy, a wymienionych w Umowie Deweloperskiej.

f) Rozwiązanie Umowy Deweloperskiej:

1. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper i Nabywca jako strony Umowy Deweloperskiej przedstawiają zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Wirtualnym przypisanym do lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego powiązanego w Umowie Deweloperskiej z danym Nabywcą.

2. W sytuacji określonej powyżej, Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Wirtualnym po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy Deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie zadysponowania środkami zewidencjonowanymi na rzecz Nabywcy na Rachunku oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy wg wzoru obowiązującego w Banku w ciągu 2 dni od dnia otrzymania tego oświadczenia.

g) Oprocentowanie środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku:

1. Środki na Rachunku są nieoprocentowane.

	h) Zasady ustanawiania obciążeń na środkach zgromadzonych na Rachunku lub wierzytelnościach o ich wypłacie: 1. Bank zobowiązuje się, iż w czasie trwania niniejszej Umowy, w odniesieniu do kwot zdeponowanych na Rachunku, nie będzie ustanawiał żadnych zabezpieczeń, nie będzie również dokonywał potrąceń. 2. Posiadacz Rachunku nie jest upoważniony do ustanawiania żadnych zastawów, innych zabezpieczeń lub też innego dysponowania swymi prawami, w odniesieniu do wszelkich środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku, bez uprzedniej zgody Banku wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. j) System Gwarantowania Środków Pieniężnych 1. Posiadacz rachunku korzysta z ustawowych gwarancji obejmujących środki zgromadzone na rachunkach do wysokości ustalonej w ustawie z dnia 10 czerwca 2016r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t.j. Dz. U. 2020.poz. 842) (dalej „Ustawa o BFG”). Informacja o uczestnictwie Banku w systemie gwarantowania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych lub należnych z tytułu wierzytelności potwierdzonych dokumentami wystawionymi przez banki stanowi załącznik do Regulaminu. 2. W celu objęcia ochroną BFG zgromadzonych na rachunku bankowym środków pieniężnych, Deweloper zobowiązuje się do pozyskania od Nabywcy i przekazania do Banku danych pozwalających na identyfikację Nabywcy, zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 8) w zw. z art. 22 ust 2 pkt 1) Ustawy o BFG, czyli imienia, nazwiska oraz numeru PESEL albo imienia, nazwiska oraz daty urodzenia i cech dokumentu stwierdzającego tożsamość w przypadku osoby nieposiadającej numeru PESEL, albo imienia, nazwiska oraz numeru dokumentu. j) Przetwarzanie danych osobowych 1. Deweloper zobowiązuje się do wykonania w imieniu Banku wobec każdego z Nabywcy, wskazanego w Umowie Deweloperskiej, obowiązku informacyjnego przewidzianego zgodnie z przepisami 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Wykonanie obowiązku nastąpi zgodnie z <i>Informacją administratora danych osobowych</i> stanowiącą załącznik do umowy. k) Regulacje końcowe Z zastrzeżeniem warunków niniejszej Umowy, Rachunek Powierniczy będzie podlegał zasadom określonym w <i>Regulaminie otwierania i prowadzenia rachunków bankowych w Banku Śląskim S.A.</i>, przepisom Kodeksu Cywilnego, Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232 poz. 1377), Ustawy Prawo bankowe (Dz.U z 2015 r. poz. 128 tekst jednolity).
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A. 40-086 Katowice, ul. Sokolskiej 34, KRS 0000005459, NIP 6340135475

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO „KAMIENNA APARTAMENTY” -Wisła, ul. Kamienna działka nr 3257/16				
	Lp.	ETAP DATA UKOŃCZENIA	OPIS ETAPU INWESTYCJI	UDZIAŁ W KOSZTACH (%)	PROCENTOWY, SZACUNKOWY UDZIAŁ KOSZTÓW ETAPU W OGÓLNYCH KOSZTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA
	1	ETAP I 30.09.2021	CW: Zakup nieruchomości, Projekt, BW: Roboty przygotowawcze Roboty ziemne, Płyta Fundamentowa, Ściany -1 5 BJ: Roboty przygotowawcze	20,00%	
	2	ETAP II 31.03.2022	BW: Stan Surowy Otwarty bez Dachy: Konstrukcje Murowe i Żelbetowe (stropy) wszystkich pięter, 5 BJ: Stan zerowy: Roboty Ziemne, Fundamenty -70%	20,00%	
	3	ETAP III 30.07.2022	BW: Konstrukcja i Pokrycie Dachy, Izolacja zewnątrz. Stropu nad garażem, Stolarka Budowlana, Inst. Sanitarne -50%, Inst. Elektryczne -50% 5 BJ: Stan Zerowy: Roboty ziemne, Fundamenty- 30% Stan Surowy Otwarty bez Dachy	20,00%	
	4	ETAP IV 30.09.2022	BW: Tynki, Posadzki, Elewacja -80%, Balustrady Zewnętrzne -50% 5 BJ: Konstrukcja i Pokrycie dachu, Stolarka Budowlana, Inst. Sanitarne -70%, Instalacje Elektryczne -70%, Tynki -50%, Posadzki -50%, Balustrady Zewnętrzne -50%, Ogrodzenia	20,00%	
	5	ETAP V 30.11.2022	BW: Elewacja -20%, Sufit 3 piętra, Izolacja Stropu nad garażem od spodu, Winda, Instalacje Sanitarne -50%, Instalacje Elektryczne -50% 5 BJ: Tynki -50%, Posadzki -50%, Elewacja -20%, Izolacja-okładzina Sufitów, Instalacje Sanitarne -30%, Instalacje Elektryczne -30%	10,00%	
	6	ETAP VI Prace 31.12.2022 Decyzja 30.04.2023	BW: Balustrady Zewnętrzne -50%, Roboty Wykończeniowe Wewnętrzne, Balustrada Wewnętrzna 5 BJ: Elewacja -80%, Roboty Wykończeniowe Wewnętrzne, Balustrady Zewnętrzne -50%, Balustrady Wewnętrzne, CW: Media -przyłącza, Teren Zewnętrzny Uzyskanie ostatecznej decyzji PNU Pozwolenie Na Użytkowanie	10,00%	
	LEGENDA: BW: Budynek Wielorodzinny 5 BJ: 5 Budynków Jednorodzinnych CW: Części wspólne			100,00%	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji					
Deweloper ma prawo do zmiany wysokości ceny całkowitej lub jej poszczególnych elementów określonych w umowie deweloperskiej o kwotę wynikającą z naliczenia podatku VAT większego lub mniejszego niż obowiązujący w dniu podpisania umowy deweloperskiej lub innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie przepisów wprowadzonych w życie po dniu podpisania umowy, a Nabywca zapłaci taką zmienioną cenę. Strony ustalają, że ostateczna wysokość ceny całkowitej, będzie ustalona w oparciu o wartość podatku VAT lub nowego podatku obowiązującego w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. W razie gdy po dniu podpisania umowy deweloperskiej ulegną podwyższeniu stawki podatku VAT w stosunku do stawek, w oparciu o które została ustalona cena całkowita lub poszczególne jej elementy wymienione w umowie deweloperskiej lub na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po					

	dniu podpisania umowy deweloperskiej zostanie nałożony inny podatek skutkujący zwiększeniem ceny całkowitej, Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej. Nie odstąpienie przez Nabywcę od umowy deweloperskiej w terminie określonym w umowie deweloperskiej oznacza, że Nabywca wyraża zgodę na nabycie przedmiotu Umowy deweloperskiej za cenę ustaloną w ten sposób, że do ceny netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w umowie deweloperskiej przypadały przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku.
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ	
Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej	Zgodnie z Art.29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 roku tj: 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art.22 w/w ustawy; 2. 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 w/w ustawy; 3. jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art.18 i art. 19 w/w ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami; 4. 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; 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do w/w ustawy; 6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art.1 w/w ustawy, w terminie określonym w umowie deweloperskiej. 2. W przypadkach, o których mowa w ust.1 pkt 1-5, 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, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art.1 w/w ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. 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 nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art.1 w/w ustawy, pomimo dwukrotnego doręczenia

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

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa wyżej umowa deweloperska będzie uważana za niezawartą, a Nabywca nie będzie ponosić żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Ponadto deweloper dokona zwrotu kwot wpłaconych przez Nabywcę w terminie do 30 dni, licząc od dnia otrzymania przez dewelopera skutecznie złożonego oświadczenia strony nabywającej o odstąpieniu od umowy.

Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera o którym mowa wyżej, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

INNE INFORMACJE

Informacja o zgodzie banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź finansującego działalność dewelopera w przypadku zabezpieczenia kredytu na hipoteczność nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie lub jego część, bądź też finansującego zakup tej nieruchomości lub jej części w przypadku równoczesnego ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego — na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności albo bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:

Nie dotyczy, ze względu na brak zabezpieczeń w formie hipoteki ustanowionej na przedmiotowej nieruchomości.

Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy deweloperskiej z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) kopią pozwolenia na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową — sprawozdaniem spółki dominującej;
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym.

Osoby zainteresowane zawarciem Umowy Deweloperskiej z **Bik-Bud Sp. z o.o.** dotyczącej lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia „Kamienna Apartamenty” w Wiśle przy ul. Kamiennej na działce nr 3257/16 mogą zapoznać się w biurze przedsiębiorstwa w Skoczowie przy ul. Góreckiej 32D w dni robocze w godzinach od 8.00 do 16.00 z:

1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości
2. kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego
3. pozwoleniem na budowę
4. sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata
5. projektem architektoniczno-budowlanym.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	zł/mkw	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w któ-rym ma znajdować się lokal miesz-kalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji	Budynek Wielorodzinny: posiada 5 kondygnacji w tym 4 nadziemne i 1 podziemną tj: 1. Kondygnacja -1: GARAŻ WIELOSTANOWISKOWY 2. Kondygnacja 1: PARTER 3. Kondygnacja 2: I PIĘTRO 4. Kondygnacja 3: II PIĘTRO 5. Kondygnacja 4: III PIĘTRO 5 Budynków Jednorodzinnych dwulokalowych: posiadają 3 kondygnacje w tym 2 nadziemne i 1 podziemną tj: 1. Kondygnacja -1: GARAŻE 2. Kondygnacja 1: I PIĘTRO 3. Kondygnacja 2: II PIĘTRO
	technologia wykonania	Opis ogólny wykonania budynków: • ławy i stopy fundamentowe żelbetowe • płyta fundamentowa -żelbetowa • ściany fundamentowe żelbetowe, betonowe, z bloczków pełnych Silka E24 klasa 20, ocieplone gr. 10cm • ściany osłonowe zewnętrzne z bloczków silikatowych o gr. 18cm • ściany wewnętrzne pomiędzy lokalami z bloczków silikatowych akustycznych gr. 18cm • ściany wewnętrzne działowe z Ytong Interio PP3/05 S gr. 11,5cm • stropy żelbetowe • schody żelbetowe • konstrukcja dachu drewniana • pokrycie dachu: papa termozgrzewalna -BW, blacha stalowa na rąbek stojący -5BJ • ocieplenie dachu -wełna mineralna 28cm • stolarka okienna pvc w kolorze zewnętrznym antracyt lub podobnym, wewnętrzny -biały • drzwi wejściowe do lokali Interdoor Tower • brama garażowa segmentowa-automatyczna • elewacja -styropian fasadowy 20cm, tynk silikonowy lub mineralny malowany farbą silikonową, miejscowo płytka ceramiczna lub tynk imitujący drewno • posadzki na stropie - styropian 7 cm, wylewka betonowa 6cm

		• tynki- gipsowe o zwiększonej twardości • sufity: systemowe z płyt g/k lub tynkowane, części wspólne rastrowy • instalacja elektryczna, rtv, internet, domofon,-okablowanie, tablice mieszkaniowe kompletne • instalacja wod-kan, c.o.: ogrzewanie podłogowe, • winda: elektryczna WIPRO lub równoważna -BW Bardziej szczegółowy opis zawiera załącznik nr 1 do prospektu tj: Standard wykończenia i rozwiązania techniczne.
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Części wspólne: 1. Ciągi komunikacyjne i klatka: • posadzki -płytki gresowe • ściany -farba akrylowa • sufity -systemowy sufit rastrowy 2. Piwnice, Garaż BW: • posadzki - przemysłowa w garażu, reszta pomieszczeń płytka gresowa • ściany -farba akrylowa • sufit -płyty z lamelowej wełny mineralnej gr. 10cm pod częścią mieszkalną 3. Brama garażowa -segmentowa, automatyczna. 4. Drzwi wejściowe do budynku aluminiowe, przeszklone -BW 5. Teren utwardzony: kostka brukowa betonowa, płyty betonowe, kraty ażurowe. 6. Teren zielony -obsiany trawą.
	liczba lokali w budynku	BW: 31 lokali mieszkalnych 5 BJ: 10 lokali mieszkalnych
	liczba miejsc garażowych i postojowych	BW: Garaż podziemny wielostanowiskowy -37 miejsc 5 BJ: Garaże -10 miejsc
	dostępne media w budynku	1. Woda miejska 2. Energia elektryczna 3. Kanalizacja sanitarna wpięta do sieci miejskiej 4. Centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa realizowana za pomocą: BW: wspólnej kotłowni gazowej 5 BJ: POMP CIEPŁA 5. Instalacje teletechniczne: • domofon • rtv-sat • internet • monitoring -minimum 4 kamery
	dostęp do drogi	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi

	publicznej	publicznej -ul. Kamiennej poprzez odcinek działki gminnej (3257/9 -drogi ok. 40mb). Służebność przejazdu i przechodu wpisana jest w dziale I-SP Księgi Wieczystej nr BB1C/00099500/3
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 2 do prospektu tj: Karta lokalu zawierająca rzut lokalu.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Szczegółowe określenie powierzchni oraz układ pomieszczeń zawiera załącznik nr 2 do prospektu tj: Karta lokalu zawierająca rzut lokalu. Standard prac wykończeniowych do których zobowiązuje się deweloper stanowi załącznik nr 1 do prospektu tj: Standard wykończenia i rozwiązania techniczne.	

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

BIK - BUD Spółka z o.o.
43 - 430 Skoczów, ul. Górecka 32 D
Tel/fax: 33 853 11 33, 33 479 20 18
KRS 0000287207
NIP 5482532808
REGON 240690651
BIK - BUD
biuro@bik-bud.pl

BIK-BUD Spółka z o.o.
Mariusz Małkowski
prezes zarządu

Załączniki:

1. Standard wykończenia i rozwiązania techniczne.
2. Karta lokalu określająca usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku, rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu, jego powierzchnię i układ pomieszczeń wynikający z rzutu lokalu.
3. Wzór umowy deweloperskiej.
4. Informacja administratora danych osobowych sporządzona na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO)" -sporządzona przez ING Bank Śląski S.A.