

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Apartamenty Andersa Sp. z o.o. KRS: 0001023394 (Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego)
Adres	Ul. Witosza 3E, 38-400 Krosno
Numer NIP REGON	NIP 6842670112
Numer telefonu	782 289 876
Adres poczty elektronicznej	biuro@ppdom.com.pl
Numer faksu	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ppdom.com.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)
Adres ul. Kopalniana 68-80, 38-400 KROSNO
Data rozpoczęcia 10.11.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie 3.06.2022

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres ul. Handlowa 8-16, 38-400 KROSNO
Data rozpoczęcia 18.02.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie 2.09.2022
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
Adres ul. Hallera 19
Data rozpoczęcia 20.07.2023
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie 22.09.2025

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu ¹	Krosno, ul. Hallera działki: 3313/1, 3455
Numer księgi wieczystej	KS1K/00133576/2
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	W odległości 300 metrów od inwestycji znajduje się miejska elektrociepłownia przy ul. Sikorskiego 19. W odległości 40 metrów od inwestycji znajdują się tory kolejowe
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na podstawie	Plan ogólny gminy

1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

przepisów odrębnych na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krosna „Krościenko IV” z dnia 27.02.2019
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu – zabudowa wielorodzinna	
	intensywność zabudowy – 2,5 max, 0,001 min	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:.....	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy:	
	Maksymalna wysokość zabudowy – 30 metrów	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej -15%	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce do każdego mieszkania o pow. do 59,99 m2 oraz 2 miejsca dla większych mieszkań	
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu - brak	
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - brak	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - brak	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - brak	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji- na sąsiedniej działce wyznaczono drogę klasy KDD	
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - brak		
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym**	Przeznaczenie terenu – zabudowa wielorodzinna	
	Maksymalna intensywność zabudowy - 2,5 max, 0,001 min	
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:.....	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy:	
	Maksymalna wysokość zabudowy- 30m	
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 15%	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania1 miejsce do każdego mieszkania o pow. do 59,99 m2 oraz 2 miejsca dla większych mieszkań	

4)W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

<p>Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>..... </p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: </p>	
	<p>Gabaryty</p>	<p>..... </p>
	<p>Forma architektoniczna</p>	<p>..... </p>
	<p>Usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>..... </p>
	<p>Intensywnosc wykorzystania terenu</p>	<p>..... </p>
	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>..... </p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>..... </p>
	<p>Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>..... </p>
	<p>Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>..... </p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>..... </p>
	<p>Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>..... </p>
	<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>..... </p>
	<p>Nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>..... </p>
	<p>Wysokość zabudowy</p>	<p>..... </p>

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak
	Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak
	Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	Miejscowych planach odbudowy	Brak
	Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:	
	Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak	
Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak	
Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak	
Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak	
Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak	
Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak	
Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak	

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU	
Czy jest pozwolenie na budowę	tak
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	nie
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	PB.6740.1.227.2025.K Prezydent Miasta Krosna
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	6.03.2026
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie – 01.05.2026, zakończenie 31.03.2028
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego albo zadania inwestycyjnego	Liczba budynków - 1
	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem podziemnym o wysokości 6 kondygnacji.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodne z PN-ISO 9836:2015
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – środki własne – 30% , wpłaty klientów - 70%,
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Środki Nabywców są przelewane na rachunek Dewelopera po uprzednim pozytywnym zatwierdzeniu zaawansowania inwestycji zgodnie z harmonogramem przez przedstawiciela banku.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I - 10% do 31.05.2026 – projekt, pozwolenie na budowę II - 15% do 31.07.2026 - fundamenty III- 15% do 31.10.2026 – kondygnacja garażu podziemnego

	<p>IV - 15% do 28.02.2027 - II kondygnacja,</p> <p>V - 15% do 30.06.2027 - IV kondygnacja, tynki wewnętrzne (20%), instalacja elektryczna (20%), instalacja wod-kan-co (20%)</p> <p>VI - 10% do 30.09.2027 - VI kondygnacja, tynki wewnętrzne (50%), posadzki (20%) instalacja elektryczna (50%), instalacja wod-kan-co (50%)</p> <p>VII - 10% do 31.12.2027 - dach (100%), tynki wewnętrzne (100%), posadzki (70%) instalacja elektryczna (100%), instalacja wod-kan-co (100%)</p> <p>VIII- 10% do 31.03.2028 - Prace wykończeniowe części wspólnych, instalacja wentylacji i klimatyzacji (100%), elewacja (100%)</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Cena nie podlega waloryzacji z wyjątkiem okoliczności gdy nabywca składa wnioski o wykonanie dodatkowych robót nie ujętych w umowie. Zakres dodatkowych robót będzie opisany w odrębnym aneksie do umowy.</p>
<p>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20.05.2021 O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ O DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM (Dz. U.2021 poz.1177)</p>	
<p>Należy opisać, na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>1.Zgodnie z art.43 u.o.p.n. nabywca ma prawo odstąpić od umowy w następujących przypadkach:</p> <p>a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art.22 u.o.p.n.</p> <p>b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art.22 ust.2 u.o.p.n.</p> <p>c) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art.18 i19 u.o.p.n. prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,</p> <p>d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy,</p> <p>e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy,</p> <p>f) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi w terminie do dnia 31.12.2026</p> <p>2.W przypadkach, o których mowa w pkt 1 lit. a-e nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>3. W przypadku, o którym mowa w pkt.1 lit f, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy – nabywca wyznaczy deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie umowy przenoszącej własność, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy,</p> <p>4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach określonych w umowie, pomimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej</p> <p>5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru przedmiotu umowy lub nieprzystąpienia do zawarcia umowy przenoszącej własność, pomimo doręczenia nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p>
<p>INNE INFORMACJE</p>	

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej;
- 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 lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) kopią decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 z dnia ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodą banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniem do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A, 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ING Bank Śląski S.A

- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej, o której mowa w 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).

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.