**Przedsięwzięcie Deweloperskie p.n. „Osiedle Magnolia - I”**

**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego**

[…]

Data

sporządzenia

prospektu

[…]

**Sygnatura prospektu informacyjnego**

[…]

**PROSPEKT INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DANE DEWELOPERA** | | |
| Deweloper | **„MAKBUD” s.c. Spółka Cywilna Ewa Jędrychowicz, Mirosław Klimek**  NIP Spółki 5291725318  Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej) | |
| Adres | ul. Nadarzyńska 77  05-825 Grodzisk Mazowiecki  Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych | |
| Numer NIP REGON | 5291725318  NIP, o ile został nadany | 140683269  REGON, o ile taki posiada |
| Numer telefonu | 22 755 77 95 | |
| adres poczty elektronicznej | makbud@makbud.pl | |
| Numer faksu | Brak | |
| Adres strony internetowej dewelopera | www.makbud.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 | Grodzisk Mazowiecki ul. Grodzka 4,6,8 |
| Data rozpoczęcia | 30.08.2020 r. |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 09.11.2021 r. |
| **PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | Warszawa ul. Klasyków 14 |
| Data rozpoczęcia | 25.09.2020r |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | 30.06.2022r |
| **PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | Grodzisk Mazowiecki ul. Okrężna 11A, 11B, 11C.  Grodzisk Mazowiecki ul. Okrężna 11D, 11E, 11F, 11G.  Grodzisk Mazowiecki ul. Okrężna 11H, 11J, 11K. |
| Data rozpoczęcia | 17 marca 2022 r. |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | Grodzisk Mazowiecki ul. Okrężna 11A, 11B, 11C- zakończenie budowy 10 października 2023 r.  Grodzisk Mazowiecki ul. Okrężna 11D, 11E, 11F, 11G, - zakończenie budowy 17 października 2023 r.  Grodzisk Mazowiecki ul. Okrężna 11H, 11J, 11K- zakończenie budowy 19 października 2023 r. |

|  |  |
| --- | --- |
| 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, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[[1]](#footnote-1)1) | dz. nr ewid. **3/2, 3/4, 3/12, 3/13, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 4** obr. 0072 Grodzisk Mazowiecki („**Nieruchomość**”) | |
| Numer księgi wieczystej | **WA1G/00055963/6** | |
| 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]](#footnote-2)2) | Nie dotyczy. | |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[[3]](#footnote-3)3) | 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 | Brak  Plan ogólny gminy | Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji |
| Brak  Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego |
| Brak  Miejscowy plan odbudowy |
| UCHWAŁA NR 746/2022 RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM  z dnia 20 kwietnia 2022 r.  w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane  (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 26 kwietnia 2022 r. poz. 4917)  Inne[[4]](#footnote-4)4) |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu | Brak planu. |
| Maksymalna intensywność zabudowy | Brak planu. |
| Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | Brak planu. |
| Maksymalna powierzchnia zabudowy | Brak planu. |
| Maksymalna wysokość zabudowy | Brak planu. |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Brak planu. |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | Brak planu. |
| Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Brak planu. |
| Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Brak planu. |
| Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Brak planu. |
| Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Brak planu. |
| Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Brak planu. |
| Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Brak planu. |
| 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[[5]](#footnote-5)) | Przeznaczenie terenu | Uchwała nr 689/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka „C2”  C2-33-MN  przeznaczenie terenu:  a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,  b) dopuszczalne:  - usługi nieuciążliwe wbudowane i wolnostojące,  - garaże, miejsca parkingowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, sieci infrastruktury technicznej.  C2-34-ZL  przeznaczenie terenu:  las.  --------------------------------------------  Uchwała nr 754/2022 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodzisk Mazowiecki Jednostka C1 po południowej stronie ul. Piaskowej – obszar II.  5MN/U  6MN/U  przeznaczenie terenu:  a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,  b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, dojazdy,  c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, infrastruktura techniczna.  4KD-D  5KD-D  6KD-D  przeznaczenie terenu:  a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej,  b) przeznaczenie towarzyszące:  chodniki, zieleń urządzona, rowy,  c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą. |
| Maksymalna intensywność zabudowy | C2-33-MN  brak postanowień planu w tym zakresie.  C2-34-ZL  brak postanowień planu w tym zakresie.  -------------------------------------------  5MN/U  6MN/U  - maksymalną intensywność zabudowy: 1,2 dla wszystkich kondygnacji, a 1,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych.  4KD-D  5KD-D  6KD-D  brak postanowień planu w tym zakresie. |
| Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy | C2-33-MN  brak postanowień planu w tym zakresie.  C2-34-ZL  brak postanowień planu w tym zakresie.  -------------------------------------------  5MN/U  6MN/U  brak postanowień planu w tym zakresie.  4KD-D  5KD-D  6KD-D  brak postanowień planu w tym zakresie. |
| Maksymalna powierzchnia zabudowy | C2-33-MN  - ustala się powierzchnię zabudowy budynków na nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.  C2-34-ZL  brak postanowień planu w tym zakresie.  -------------------------------------------  5MN/U  6MN/U  brak postanowień planu w tym zakresie.  4KD-D  5KD-D  6KD-D  brak postanowień planu w tym zakresie. |
| Maksymalna wysokość zabudowy | C2-33-MN  - ustala się maksymalną wysokość zabudowy na nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu, nie więcej niż 12m.  C2-34-ZL  brak postanowień planu w tym zakresie.  -------------------------------------------  5MN/U  6MN/U  - maksymalną wysokość zabudowy 12 m, przy czym: 12 m dla budynków mieszkalnych; 6,5 m dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży.  4KD-D  5KD-D  6KD-D  brak postanowień planu w tym zakresie. |
| Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | C2-33-MN  - nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, co najmniej 50% powierzchni działki.  C2-34-ZL  brak postanowień planu w tym zakresie.  -------------------------------------------  5MN/U  6MN/U  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.  4KD-D  5KD-D  6KD-D  - ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,1%. |
| Minimalna liczba miejsc do parkowania | C2-33-MN  - nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji przy zachowaniu wskaźnika: co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz 3 miejsca postojowe na 100 m² pow. usługowej.  C2-34-ZL  brak postanowień planu w tym zakresie.  -------------------------------------------  5MN/U  6MN/U  - nakazuje się realizację miejsc do parkowania według minimalnego wskaźnika określonego na:  - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie do 60 m2 powierzchni użytkowej mieszkania,  - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie powyżej 60 m2 powierzchni użytkowej mieszkania,  - 3 miejsca do parkowania na 100 m2 powierzchni użytkowej dla handlu i usług,  - dla urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.  4KD-D  5KD-D  6KD-D  brak postanowień planu w tym zakresie. |
| 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 | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.  Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu |
| Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: | |
| gabaryty | Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem ustalono do 35%.  Wielość powierzchni zabudowanej i utwardzonej ustalono na max 60%.  Maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków liczoną od średniego poziomu terenu w obrysie rzutu do górnej krawędzi gzymsu lub dolnej krawędzi połaci dachowej ustala się do 7,5 m; w wysokość elewacji nie wlicza się zbieżnych zwieńczeń ścian szczytowych oraz ścian lukarn i facjatek.  Maksymalna szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków w zabudowie bliźniaczej ustala się na 12,0 m z tolerancją do 20%; maksymalną szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się na 12,0 m z tolerancją do 20%; za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi stanowiącej obsługę komunikacyjną – dojście lub dojazd do budynku.  Maksymalną wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do linii kalenicy lub najwyższego punktu pokrycia dachowego ustala się do 9,0 m.  Maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków ustala się na 2. |
| forma architektoniczna | Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (osiemnaście budynków) oraz budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące (dwa budynki). |
| usytuowanie linii zabudowy | Projektowane budynki i ich usytuowanie względem granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych (w tym w szczególności §12, §13 i §271 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytowane. |
| intensywność wykorzystania terenu | Brak określenia intensywności zabudowy.  Wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem ustalono do 35%.  Wielość powierzchni zabudowanej i utwardzonej ustalono na max 60%. |
| warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | Ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.  Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.  Ustalenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody – nie dotyczy.  Zachowanie cennego zadrzewienia dębowego rosnącego na granicach nieruchomości na odcinku D-E oraz A-F zgodnie z częścią graficzną decyzji.  W sprawie ewentualnej wycinki drzew należy postępować zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 4 ustawy o ochronie przyrody.  Przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy Prawo Wodne.  Inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie i dostosowanie do charakteru istniejącej w otoczeniu zabudowy. |
| wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Nie dotyczy. |
| warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Ustalenia wynikające z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – nie dotyczy. |
| wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Nie dotyczy. |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | Obsługa komunikacyjna – do gminnej drogi publicznej nr 150974W (dz. nr ewid. 1/1) poprzez projektowany jeden zjazd zwykły. |
| warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | Zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze do linii elektroenergetycznej.  Zaopatrzenie w gaz – z istniejącego przyłącza do gminnej sieci gazowej.  Ogrzewanie należy projektować z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym wpływie na środowisko takich jak: opalanych gazem, lekkimi olejami lub zasilanych energią elektryczną oraz w oparciu o inne ekologiczne czynniki grzewcze typu pellet.  Zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej.  Odprowadzanie ścieków – poprzez istniejące przyłącze do sieci kanalizacyjnej w ramach służebności sieci..  Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: wody opadowe z połaci dachowych oraz z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności z ustawą Prawo Wodne.  Odpady należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego celu przeznaczonym i wydzielonym zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych; odpady muszą być regularnie wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług. |
| minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | Wielkość powierzchni biologicznie czynnej ustalono na min. 40% powierzchni terenu objętego wnioskiem. |
| nadziemna intensywność zabudowy | Brak. |
| wysokość zabudowy | Maksymalną wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do linii kalenicy lub najwyższego punktu pokrycia dachowego ustala się do 9,0 m.  Maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków ustala się na 2. |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[[6]](#footnote-6)), zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | https://voxly.pl/#organization/%2Fapi%2Forganizations%2F8f072065-8cc7-4be0-bb46-44663258fa23/extent/587749.2509942935%2C463040.2303854222%2C620741.3555558859%2C479961.5715140828/module/app |
| decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu |  |
| decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | Decyzja środowiskowa tj. dla przedsięwzięcia pn. „Zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na zakład stolarski w miejscowości Kady w gminie Grodzisk Mazowiecki, przy ulicy Starowiejskiej 12 na działce nr ew. 34/2 obręb Kady” oraz „Modernizacja infrastruktury kolejowej linii WKD poprzez budowę drugiego toru linii kolejowej nr 47 od Podkowy Leśnej do Grodziska Maz.” znak: OŚ.6220.29.2017.ŁK.23 |
| 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 | W trakcie projektowania inwestycja p.n.: „Opracowanie kompleksowych dokumentacji projektowych budowy trzech odcinków drogi gminnej (o łącznej dł. ok. 3300m) zlokalizowanych w południowej części Gminy Grodzisk Mazowiecki i łączących drogę wojewódzką DW 579 z drogą powiatową DP 1503 wraz z uzyskaniem decyzji ZRID.” |
| decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej |  |
| decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego |  |
| 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 |  |
| 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\* |
| Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał | Decyzja Nr 76/25  Starosta Grodziski | |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | Nie dotyczy, w trakcie budowy. | |
| 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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ | Nie dotyczy, deweloper uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę. | |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | Nie dotyczy, w trakcie budowy. | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | 30.01.2025 r.– termin rozpoczęcia robót budowlanych.  31.12.2026 r. – planowany termin zakończenia robót budowlanych. | |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Liczba budynków | 8 |
| Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | Załącznik nr 3 - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynków oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości). |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Powierzchnia użytkowa została określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, wymienionej w załączniku do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b. rozporządzenia. | |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne | Środki własne dewelopera, w tym pochodzące z wpłat dokonywanych przez Nabywcę. |
| W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) | Nie dotyczy. |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy\* | ~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy\*~~ |
| Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[[7]](#footnote-7)) | 0,45% |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | Umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej „Umowa”) została zawarta w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywców (dalej „Powierzający”) na podstawie umów wskazanych w ust. 2 Umowy, w tym umowy deweloperskiej, zawieranych w formie aktów notarialnych pomiędzy Deweloperem (dalej „Powiernik”) a Powierzającymi, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej „Ustawa”).  Zgodnie z Umową:  1. Bank otworzył na rzecz Powiernika otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze **25 9297 0005 0159 0048 2100 0030**, w walucie PLN (dalej „OMRP”), na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty dokonywane przez Powierzających odrębnie dla każdego Powierzającego oraz otworzył powiązane z OMRP ewidencyjne numery otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych dla każdego Powierzającego o numerach określonych w „Wykazie ewidencyjnych OMRP” stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy. Wpłaty dokonywane na ewidencyjne mieszkaniowe rachunki powiernicze księgowane będą na OMRP.  2. Bank zobowiązał się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego na OMRP, z zastrzeżeniem wykonania przez Powiernika postanowień ust. 4 Umowy, oraz do realizacji dyspozycji Powiernika wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych Powierzających na rachunek pomocniczy prowadzony w Banku, z zastrzeżeniem postanowień § 6, 8, 9 i 10 Umowy, lub do zwrotu środków pieniężnych Powierzającym w przypadkach określonych w Umowie.  3. Powiernik przyporządkowuje każdemu Powierzającemu ewidencyjny numer OMRP określony w Wykazie ewidencyjnych OMRP będącym załącznikiem nr 1 do Umowy. Ewidencyjny numer OMPR jest indywidualny i może być wykorzystany wyłącznie do jednej umowy zawartej z Powierzającym.  4. Środki pieniężne zgromadzone na OMRP są nieoprocentowane  5. Powiernik jest zobowiązany do dokonywania terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej „DFG”).  6. Powiernik jest zobowiązany do wyliczenia wysokości składki na DFG oraz do dokonania wpłaty należnej składki do Banku. Wpłata składki następuje na ewidencyjny rachunek składki prowadzony dla każdego Powierzającego, powiązany z OMRP.  7. Składka przekazana do DFG nie podlega zwrotowi.  8. Bank otworzył ewidencyjny rachunek składki dla każdego Powierzającego, zgodnie z załącznikiem nr 8 do Umowy.  9. Powiernik zobowiązany jest zawiadomić Bank o zakończeniu każdego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego poprzez złożenie Zawiadomienia o zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z dyspozycją wypłaty, stanowiącego załącznik nr 4 do Umowy, oraz dokumentów wskazanych w Liście dokumentów do przeprowadzenia kontroli inwestycji wykonania poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego stanowiącej załącznik nr 6 do Umowy.  10. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi Powiernik.  11. W przypadku, gdy kontrola zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dała wynik negatywny, Bank, w terminie 5 dni roboczych od dnia zakończenia czynności kontrolnych poinformuje Powiernika w formie pisemnej o odmowie wykonania dyspozycji wypłaty środków z OMRP wraz ze wskazaniem przyczyny oraz o pobraniu z rachunku bieżącego Powiernika dodatkowej opłaty za sporządzenie raportu z kontroli zawierającego negatywną ocenę w wysokości określonej postanowieniami Umowy.  12. Powiernik i Powierzający nie posiadają uprawnień do dysponowania środkami zgromadzonymi na OMRP, w tym w szczególności – składania dyspozycji wypłaty tych środków, za wyjątkiem sytuacji wskazanych wyraźnie w Umowie.  13. Wypłaty z OMRP, będą dokonywane zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, o ile spełnione zostaną warunki określone w § 9 i 10 Umowy.  14. Powiernik zobowiązał się dysponować środkami wypłacanymi z OMPR wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony OMRP  15. Powierzający ma prawo do żądania szczegółowych informacji o wpłatach i wypłatach dokonanych na OMRP określony w umowie, której jest stroną, takich jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, a Bank ma obowiązek przekazania informacji w tym zakresie.  16. Wszelkie informacje dotyczące systemu gwarantowania środków pieniężnych, na podstawie Ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, są możliwe do uzyskania w placówkach lub na stronie internetowej Banku.  17. Powiernik zobowiązany jest do przekazania Bankowi danych personalnych Powierzającego, w celu jego identyfikacji jako deponenta, na potrzeby realizacji obowiązków wynikających z Ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, w postaci Informacji o Powierzającym – której wzór stanowi załącznik nr 7 do Umowy, w terminie do 3 dni od dnia podpisania umowy, o której mowa w § 1 ust. 2-4 Umowy.  18. Umowa zawarta jest na czas oznaczony, tj. do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy, o której mowa w § 1 ust. 2-4 Umowy, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.  19. Zamknięcie OMPR następuje na wniosek Powiernika, jednak nie wcześniej niż do czasu rozliczenia ostatniego rachunku Powierzającego, tj. przejścia całej kwoty należnej Powiernikowi przez OMRP.  20. Bank zamknie OMRP na wniosek Powiernika po złożeniu przez Powiernika na piśmie oświadczenia, że w stosunku do lokali jakie pozostały w przedsięwzięciu deweloperskim nie będzie zawierał umów, o których mowa w § 1 ust. 2-4 Umowy albo oświadczenia, że przeniósł prawa do wszystkich lokali objętych przedsięwzięciem deweloperskim.  21. Strony dopuściły możliwość rozwiązania Umowy za porozumieniem Stron, w przypadku nie uzyskania przez Powiernika finansowania na inwestycję.  22. Prawo wypowiedzenia Umowy posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów wskazanych w Umowie (§ 25 ust., 2 Umowy wskazuje ważne powody). Termin wypowiedzenia Umowy wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.  23. W przypadku wypowiedzenia Umowy, Powiernik zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, jednak nie później niż w terminie 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia Umowy z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku Umowy, która została wypowiedziana.  24. Środki zgromadzone na likwidowanym OMRP są niezwłocznie przekazywane przez Bank na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy.  25. W przypadku gdy Powiernik nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Powierzającym środki znajdujące się na OMRP. | |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | Bank Spółdzielczy w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach, ul. Reymonta 25, 96-100 Skierniewice, którego dokumentacja jest przechowywana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, wpisany do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000105572, NIP 836-00-06-262, REGON 000503221. | |
| Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | ETAP 1 - nabycie nieruchomości, projekt budowlany, pozwolenie na budowę - 25 % 30 stycznia 2025 r.  ETAP 2 - roboty przygotowawcze, roboty ziemne, wykonanie ław fundamentowych i fundamentów, izolacja przeciwwilgociowa fundamentów, izolacja cieplna fundamentów, wykonanie kanalizacji podziemnej i przepustów technicznych na pozostałe instalacje, wykonanie chudego betonu w poziomie parteru - 15% 12 maj 2025 r.  ETAP 3 - wymurowanie ścian zewnętrznych parteru, wykonanie klatek schodowych, stropów nad poziomem parteru - 10% 14 lipca 2025 r.  ETAP 4 - wymurowanie ścian zewnętrznych i konstrukcyjnych poziomu piętra, wykonanie więźby dachowej, wykonanie pokrycia dachowego (bez obróbek blacharskich i rynien), wymurowanie ścian wewnętrznych - 10% 15 wrzesień 2025 r  ETAP 5 - montaż stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie instalacji elektrycznych wewnętrznych, wykonanie tynków wewnętrznych - 10 % 31 październik 2025 r.  ETAP 6 - wykonanie instalacji sanitarnej wewnętrznej (rozprowadzenia c.o, z.c.w.u, kanalizacja bez montażu kotłowni), wykonanie posadzek wewnętrznych - 10 % 31 grudzień 2025 r.  ETAP 7 - wykonanie ocieplenia budynku i elewacji, wykonanie instalacji zewnętrznych - 10 % 30 kwietnia 2026 r.  ETAP 8 - montaż kotłowni, wykonanie robót zewnętrznych, zakończenie robót, oddanie budynku do użytkowania - 10 % 31 grudzień 2026 r | |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | Brak | |
| **WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM** | | |
| Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:  1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (dalej „Ustawa”);  2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;  3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy 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 zawarcia umowy;  5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego (stanowiącego załącznik do Ustawy);  6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;  7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;  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;  9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;  10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;  11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;  12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.  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 Nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, której wysokość będzie równa wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od ceny, od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, do dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej bądź przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej.  4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.  5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.  6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 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.  7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, 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.  8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.  9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, tj. ust. 1 powyżej, Nabywca nie jest zobowiązany do zapłaty jakiekolwiek sumy na rzecz dewelopera.  10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, tj. ust. 1 powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.  11. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.  12. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.  13. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, tj. roszczenia Nabywcy o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.  14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, tj. ust. 7 lub 8 powyżej, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, tj. roszczenia Nabywcy o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu.  15. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od umowy deweloperskiej, tj. ust. 1 oraz 7 i 8 powyżej, przez jedną ze Stron, bank lub kasa wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.  16. Postanowienia ust. 15 powyżej stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne.  17. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, tj. ust. 1 oraz 7 i 8 powyżej, Strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank lub kasa wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.  18. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, tj. ust. 7 lub 8 powyżej, deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej pomniejszone o ewentualne należne deweloperowi kary umowne lub odsetki.  19. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, tj. ust. 1 oraz 7 i 8 powyżej, deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia jej rozwiązania, zwróci Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank lub kasę z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. | |
| **INNE INFORMACJE** | | |
| I. Informacja:  1) o zgodzie 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie 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 zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;  2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.  II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:  1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;  2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;  3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;  4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:  a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego  roku,  b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;  5) projektem budowlanym;  6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;  7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;  8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;  9) dokumentem potwierdzającym:  a) zgodę banku, 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 bezobciążeniowe 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 bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.  III. Informacja:  Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).  Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:  – ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Spółdzielczego w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],  – 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 lub kasy, 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 lub kasy,  – wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,  – Bank Spółdzielczy w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następujących znaków towarowych: ...........................  Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/.  Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).  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. | | |

**CZĘŚĆ INDYWIDUALNA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | […] | |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | […] | |
| Cena m2 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 | **30.06.2027** | |
| 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 | II |
| Technologia wykonania | Załącznik nr 4 – Technologia wykonania oraz standard prac wykończeniowych lokalu oraz części wspólnej budynków i terenie wokół nich, stanowiącym część wspólną nieruchomości. |
| Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości | Załącznik nr 4 – Technologia wykonania oraz standard prac wykończeniowych lokalu oraz części wspólnej budynków i terenie wokół nich, stanowiącym część wspólną nieruchomości. |
| Liczba lokali w budynku | W każdym z budynków będą znajdowały się 2 lokale mieszkalne. |
| Liczba miejsc garażowych i postojowych | 1 na każdy z lokali. |
| Dostępne media w budynku | Woda, kanalizacja, prąd, gaz. |
| Dostęp do drogi publicznej | Bezpośredni do ul. Wiejskiej. |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych | Załącznik nr 1 – Rzut/y kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego. | |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper | Załącznik nr 1 – Rzut/y kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.  Załącznik nr 4 – Technologia wykonania oraz standard prac wykończeniowych lokalu oraz części wspólnej budynków i terenie wokół nich, stanowiącym część wspólną nieruchomości. | |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego | Nie dotyczy, w trakcie budowy. | |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego | Nie dotyczy, w trakcie budowy. | |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym | Nie dotyczy. | |
| Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | Nie dotyczy. | |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | Nie dotyczy. | |

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

**..............................................**

**Załączniki:**

1. Rzut/y kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.

2. Wzór umowy deweloperskiej.

3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynków oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

4. Technologia wykonania oraz standard prac wykończeniowych lokalu oraz części wspólnej budynków i terenie wokół nich, stanowiącym część wspólną nieruchomości.

1. 1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie. [↑](#footnote-ref-1)
2. 2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości. [↑](#footnote-ref-2)
3. 3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne. [↑](#footnote-ref-3)
4. 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) 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,
   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.

   [↑](#footnote-ref-4)
5. ) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”. [↑](#footnote-ref-5)
6. ) 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. [↑](#footnote-ref-6)
7. ) Zgodnie z art. 48 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. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

   \* Niepotrzebne skreślić. [↑](#footnote-ref-7)