

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	EZBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0001129553	
Adres	ul. Wysoka 2/4, 97-200 Tomaszów Mazowiecki	
Numer NIP i REGON	NIP 773-247-22-74	REGON 101406534
Numer telefonu	+48 609 700 656 +48 607 777 430	
Adres poczty elektronicznej	mieszkania@ezbud.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.ezbud.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. Rolna 10 klatka III i IV, ul. Rolna 14, 97-200 Tomaszów Mazowiecki
Data rozpoczęcia	29.03.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16.11.2023

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Wólczańska 248 B i Wólczańska 248 C, 93-005 Łódź
Data rozpoczęcia	31.07.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23.04.2024

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Rolna 10 klatka I i II, ul. Rolna 8, ul. Rolna 12, 97-200 Tomaszów Mazowiecki
Data rozpoczęcia	29.03.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.07.2024

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I ZADANIA INWESTYCYJNEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	ul. Rolna 1/3 A 97-200 Tomaszów Mazowiecki dz. nr ewid. 778, obręb nr 11	
Numer księgi wieczystej	PT1T/00074534/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	<p>W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji od strony południowej i północnej znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, od strony północnej zabudowa usługowa (przychodnia lekarska), od strony wschodniej zabudowa usługowa (sklep z odzieżą używaną), od strony zachodniej zabudowa jednorodzinna.</p> <p>W odległości około 60 m znajduje się przychodnia lekarska TOM-MED., w odległości około 150 m znajduje się Kościół NMP Królowej Polski, sklep wielopowierzchniowy Carrefour w odległości około 250 m, sklep meblowy w odległości około 100 m, stacja kontroli pojazdów w odległości około 170 m, Szpital – Tomaszowskie Centrum Zdrowia w odległości około 300 m, Szkoła Podstawowa nr 8 oraz Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 5 w odległości około 300 m, Szkoła Podstawowa nr 14 oraz Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 6 w odległości około 400 m.</p>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak informacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dla terenu inwestycji nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja została zrealizowana w oparciu o Decyzję o warunkach zabudowy Nr 4/W/2022 z dnia 10.01.2022 r. wydaną przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak informacji
	Inne ⁴⁾	Brak informacji

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.

4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

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.

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	Przeznaczenie terenu	Brak planu
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak planu

działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	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

⁵⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak planu
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	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Inwestycja realizowana w oparciu o Decyzję o warunkach zabudowy Nr 4/W/2022 z dnia 10.01.2022 r., wydaną przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Budowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością realizacji lokali usługowych w parterze budynku z towarzyszącą infrastrukturą i zjazdami.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Długość budynku 30,06 m, szerokość budynku 23,40 m, wysokość budynku 15,80 m. Wysokość elewacji frontowej 16,05 m, szerokość elewacji frontowej 23,40 m.
	forma architektoniczna	Budynek ma prostą bryłę rozrzeźbioną balkonami. Dach płaski wielospadowy o kącie nachylenia połaci min. 2%.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy, ustalona od strony ulicy Rolnej, w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
	intensywność wykorzystania terenu	do 35%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko. Nie stwarza zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników budynku oraz użytkowników sąsiednich zabudowań. Nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji w zakresie ustalonych form ochrony przyrody.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren inwestycji położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Informacja pod linkiem: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpm=gpMRP
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską i archeologiczną. Miasto Tomaszów Mazowiecki nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej.

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Teren inwestycji znajduje się w otoczeniu obiektów objętych gminną ewidencją zabytków nieruchomych (działki o nr ewid. 665/1 oraz 666).
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się zjazdem z drogi gminnej - ulicy Rolnej (działki o nr ewid. 677 i 775). Nałożono obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji minimum 1 miejsca postojowego lub garażowego przypadającego na 1 mieszkanie oraz dodatkowo dla całej inwestycji minimum 1 miejsca postojowego lub garażowego na każde rozpoczęte 10 mieszkań. Dla części usługowej minimum 2 miejsc postojowych lub garażowych na każde 100 m ² powierzchni użytkowej. Nałożono obowiązek, aby na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych jedno z nich spełniało wymagania miejsca dla niepełnosprawnych.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- zaopatrzenie w energię elektryczną z przyłącza do sieci energetycznej - zaopatrzenie w z.w.u. z miejskiej sieci wodociągowej - c.o. i c.w.u. z własnej kotłowni gazowej podłączonej do miejskiej sieci gazowej - odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanału sanitarnego sieci miejskiej - odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej sieci miejskiej
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	15%
	nadziemna intensywność zabudowy	35%
	wysokość zabudowy	do 18,00 m
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z pismem z dnia 03.04.2025 r., otrzymanym z Zarządu Dróg Powiatowych w Tomaszowie Mazowieckim za numerem ZDP.4176.211.2025, w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja p.n. „Rozbudowa drogi powiatowej DP4333E – ul. Dąbrowskiej w Tomaszowie Mazowieckim”. Zgodnie z pismem z dnia 17.04.2025 r., otrzymanym z Gminy Miasta Tomaszowa Mazowieckiego za numerem WRI.033.5.2025, w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości planowane są następujące inwestycje drogowe: 1) rozbudowa ulic: Jana Pawła II, Pod Grotami i Nagórzyckiej, 2) przebudowa ulicy Zielonej, Słonecznej, Górnej i Przędzalnianej, 3) Hrabski Ogród – rewitalizacja i aranżacja parku przy Pałacu Ostrowskich – etap II. Zgodnie z pismem z dnia 24.04.2025 r., otrzymanym z Urzędu Miasta Tomaszowa Mazowieckiego za numerem WAR.670.21.2025.WS/AS, w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości nie są plano-

		wane inwestycje uciążliwe.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Zgodnie z pismem z dnia 17.04.2025 r., otrzymanym ze Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim za numerem ZRO.604.20.2025, w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości nie toczy się postępowanie o podjęciu uchwały w sprawie obszarów ograniczonego użytkowania.
	miejscowych planach odbudowy	Zgodnie z pismem z dnia 24.04.2025 r., otrzymanym z Urzędu Miasta Tomaszowa Mazowieckiego za numerem WAR.670.21.2025.WS/AS, obszar położony w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości nie jest objęty uchwałą w sprawie miejscowego planu odbudowy.
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego i 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	Zgodnie z pismem z dnia 25.04.2025 r. otrzymanym ze Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim w ciągu ostatnich trzech lat wydane zostały niżej wymienione decyzje: 1. Rozbudowa drogi powiatowej nr 4339E - ul. Legionów, Farbiarska, Piłsudskiego w Tomaszowie Maz. 2. Rozbudowa drogi powiatowej nr 4339E wraz z rozbiórką i budową mostu - ul. Legionów w Tomaszowie Maz. 3. Rozbudowa ulicy wraz z odwodnieniem i rozwiązaniem kolizji – ul. Fabryczna w Tomaszowie Maz. 4. Rozbudowa drogi powiatowej nr 4337E wraz z rozbudową skrzyżowania ulic Orzeszkowej, Legionów, Barlickiego, Szerokiej w Tomaszowie Maz. 5. Rozbudowa ulicy wraz z budową odwodnienia, budową oświetlenia i rozwiązaniem kolizji – ul. Browarna w Tomaszowie Maz.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak informacji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak informacji

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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak informacji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak informacji
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 pozwolenie na budowę wydana przez Starostę Tomaszowskiego w dniu 08.03.2023 roku, nr 118/2023, w której zatwierdza projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udziela pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z możliwością realizacji lokali usługowych w parterze budynku z towarzyszącą infrastrukturą na działce o numerze ewid. 778, w obrębie ewid. nr 11 w Tomaszowie Mazowieckim.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	

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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: 11.04.2023 r. Planowany termin zakończenia prac budowlanych: 30.09.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden wolnostojący budynek mieszkalny wielorodzinny, jednoklatkowy, wyposażony w dźwig osobowy. Budynek ma 5 kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną. Na parterze znajdować się będzie 5 lokali usługowych oraz 40 lokali mieszkalnych na kondygnacjach powyżej parteru. Kondygnację podziemną przeznaczono na garaż, w którym znajdować się będzie 14 miejsc parkingowych, pomieszczenie porządkowe administracyjne oraz 40 komórek lokatorskich wydzielonych stalową ażurową ścianką systemową. Na terenie przy budynku znajdować się będzie 45 miejsc postojowych (w tym 3 stanowiska dla niepełnosprawnych).
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Na działce nr 778 znajdował się będzie tylko jeden budynek zlokalizowany równoległe do ul. Rolnej. Odsunięcie od pasa drogowego na północy ok. 7,50 -7,70 m. Od strony wschodniej odsunięcie od granicy działki o 5,10 - 6,60 m, od południa o 4,75 - 8,10 m.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Wg normy PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne 100%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy

Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* w Banku Spółdzielczym w Białej Rawskiej	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%

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. z 2024 r. poz. 000) 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.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY</p> <p>1. Deweloper informuje, że zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zapewnia środek ochrony w postaci Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank Spółdzielczy w Białej Rawskiej. Środki wpłacone przez Nabywców na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy (zwanego dalej OMRP) mogą zostać wykorzystane przez Dewelopera wyłącznie na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w umowie deweloperskiej. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, na przypisanym odrębnie dla każdego Nabywcy subkoncie przyporządkowując indywidualny numer. Na pisemny wniosek Nabywcy Bank udzieli informacji dotyczącej wpłat i wypłat zaewidencjonowanych na przypisanym dla niego indywidualnym subconcie.</p> <p>2. a) Bank prowadzący Rachunek Powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy otwierając na ich rzecz indywidualne mieszkaniowe rachunki powiernicze (OMRP) w walucie PLN o numerach określonych w „Wykazie ewidencyjnym OMRP”, będącym załącznikiem do Umowy o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego i na jego żądanie informuje Nabywcę o wpłatach i wypłatach dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat;</p> <p>b) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy nie wcześniej niż po zakończeniu danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przedstawionym w Prospekcie Informacyjnym oraz ceny Lokalu określonej w § 8 tej umowy i w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca;</p> <p>c) przed wypłatą środków pieniężnych Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego</p> <p>d) czynności kontrolne, o których mowa powyżej polegają na sprawdzeniu przez Bank spełniania przez Dewelopera formalnych warunków do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, szczegółowo wymienionych w postanowieniach Umowy o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, ustaleniu przez wyznaczoną</p>
---	---

	<p>przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz są wykonywane na podstawie oświadczeń Dewelopera składanych wraz z zawiadomieniem o zakończeniu etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z dyspozycją wypłaty z OMRP;</p> <p>e) w przypadkach określonych w art. 17 ust. 7 Ustawy Deweloperskiej Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3 Ustawy Deweloperskiej i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości</p> <p>f) Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 lub 3 Ustawy Deweloperskiej, także w zakresie szerszym niż określony w pkt d), jeżeli wynika to z umowy zawartej z Deweloperem</p> <p>g) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek</p> <p>h) Prawo wypowiedzenia umowy prowadzenia Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział Umowę o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia jej wypowiedzenia</p> <p>i) W przypadku wypowiedzenia Umowy o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (zwaną dalej „kasą”) umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank. Przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana;</p> <p>j) Środki zgromadzone na likwidowanym Rachunku Powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy</p> <p>k) W przypadku, gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w pkt j), w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku;</p> <p>l) W czasie obowiązywania Umowy o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nie może ona ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie;</p> <p>m) Deweloper, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego w trybie, o którym mowa w pkt i), informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa powyżej</p> <p>n) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper. Środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa powyżej;</p> <p>3. Nabywca dokonuje wpłat na przydzielony mu indywidualny otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a wpłaty te uzależnione są od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie i wnoszone są przez Nabywcę po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Białej Rawskiej

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Ilość etapów	Zakres etapu		Procent. podział kosztów etapu w całk. kosztach (w %)	Planowana data zakończenia etapu
	1	I	1)	Zakup działki, projekty, badania	100%	19,97
	2)		Roboty ziemne, fundamenty, ściany fundamentowe (bez zjazdu), strop nad garażem, chudziak na gruncie, izolacje termiczne i przeciwwilgociowe poniżej "0" budynku. Zasypanie budynku.	100%		
2	II	1)	Ściany konstrukcyjne, stropy, schody, szyb windy parter - III piętro	100%	17,07	30.09.2025r.
3	III	1)	Zjazd do garażu	100%	16,89	30.11.2025r.
		2)	Ściany konstrukcyjne, stropy, schody, szyb windy IV piętro, nadbudowa na dachu	100%		
		3)	Ściany murowane parter - II piętro	100%		
		4)	Dach- attyka, kominy, docieplenie, wylewka	100%		
		5)	Dach- pokrycie i obróbki	100%		
		6)	Stolarka okienna	100%		
4	IV	1)	Ściany murowane III - IV piętro	100%	14,74	28.02.2026r.
		2)	Stolarka drzwiowa, witryny lokali usług brama garażowa	100%		
		3)	Tynki wewnętrzne	100%		
		4)	Instalacje elektryczna część nadziemna (rozłożenie przewodów)	100%		
		5)	Instalacja wod-kan wbudowanie rur	100%		

		6)	Parapety wewnętrzne	100%		
		7)	Instalacja c.o. wbudowanie rur	100%		
		8)	Instalacja wentylacji mechanicznej mieszkania wbudowanie orurowania	100%		
5	V	1)	Ściany działowe w części podziemnej	100%	10,30	30.04.2026r.
		2)	Stolarka drzwiowa części wspólne i drzwi techniczne	100%		
		3)	Elewacje, izolacje termiczne	100%		
		4)	Podłoga i posadzki - mieszkania, klatki, piwnice	100%		
		5)	Płytki klatki schodowe	100%		
		6)	Balustrady klatki schodowe	100%		
		7)	Instalacje elektryczna część podziemna (rozłożenie przewodów)	100%		
		8)	Instalacja wentylacji mechanicznej garaż orurowanie	100%		
6	VI	1)	Stolarka drzwiowa lokalowa	100%	10,40	31.05.2026r.
		2)	Wykończenie posadzki na balkonach	100%		
		3)	Wyłazy, kratki went, zaprawianie otworów	100%		
		4)	Balustrady balkonowe	100%		
		5)	Izolacje termiczne części podziemnej i sufitów pomieszczeń usługowych	100%		
		6)	Zadaszenie wejścia	100%		
		7)	Zabudowa komórek lokatorskich	100%		
		8)	Winda	100%		

		9)	Wyposażenie ko- łowni	100%		
		10)	Instalacja wentyla- cji mechanicznej garaż osprzęt	100%		
		11)	Przyłącza wodocią- gowe, kanalizacji deszczowej i sani- tarnej	100%		
7	VII	1)	Roboty malarskie + zabudowy	100%	10,63	30.09.2026r.
		2)	Sprzątanie i prace dodatkowe	100%		
		3)	Instalacja elek- tryczna -osprzęt	100%		
		4)	Instalacja wod-kan osprzęt	100%		
		5)	Instalacja c.o. osprzęt	100%		
		6)	instalacja hydran- towa	100%		
		7)	Instalacja wentyla- cji mechanicznej mieszkania osprzęt	100%		
		8)	Instalacja detekcji garaż	100%		
		9)	Oznakowanie po- ziome i pionowe w garażu	100%		
		10)	Przyłącza elek- tryczne, oświetlenie zewnętrzne	100%		
		11)	Przyłącze gazowe	100%		
		12)	Drogi, chodniki, ogrodzenie, szlaban	100%		
		13)	Mała architektura: śmietnik, zieleń	100%		
				razem	100%	

<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Waloryzacja jest dopuszczalna tylko w przypadku zmiany stawki podatku VAT oraz powstania różnic pomiędzy powierzchnią przedmiotów umowy określonych w umowie deweloperskiej a ich powierzchnią użytkową ustaloną w wyniku pomiarów powykonawczych.</p> <p>1) Jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu będzie większa od powierzchni Lokalu wskazanej w §2 pkt 8) Umowy, to Cena może zostać odpowiednio podwyższona (w oparciu o cenę za 1 m² lokalu; nie dotyczy to zmiany powierzchni komórki lokatorskiej, Miejsca Garażowego Miejsca Postojowego, balkonu). O zmianie Ceny Deweloper zawiadomi Nabywcę w terminie 14 (czternastu) dni przed zawarciem Umowy Przymierzonej. Nabywca zobowiązany będzie zapłacić nadwyżkę ponad kwotę wskazaną w §8 Umowy, nie później niż do dnia zawarcia Umowy Przymierzonej z zastrzeżeniem postanowień ppkt 3 § 10 Umowy.</p> <p>2) Jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu będzie mniejsza od powierzchni Lokalu wskazanej w §2 pkt 8) Umowy, to Cena może zostać odpowiednio zmniejszona (w oparciu o cenę za 1 m² lokalu; nie dotyczy to zmiany powierzchni komórki lokatorskiej, Miejsca Postojowego, Miejsca Garażowego, balkonu). O zmianie ceny Deweloper zawiadomi Nabywcę w terminie 14 (czternastu) dni przed zawarciem Umowy Przymierzonej. W przypadku powstania nadpłaty wynikającej z tej różnicy powierzchni, Deweloper zwróci Nabywcy tę nadpłatę, nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni od dnia zawarcia Umowy Przymierzonej, z zastrzeżeniem postanowień ppkt 3 §10 Umowy.</p> <p>3) Jeżeli w wykonaniu postanowień Umowy powstanie obowiązek zwrotu kwoty na rzecz Nabywcy, a Nabywca finansował nabycie Lokalu z kredytu, w związku z którym dokonał cesji praw z Umowy na bank kredytujący, Nabywca przedstawi Deweloperowi pismo banku, informujące na jaki rachunek bankowy kwota winna być przez Dewelopera zwrócona.</p> <p>4) Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) w okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia zapłaty całej Ceny. W takim przypadku należne raty Ceny przypadające do zapłaty po dniu wejścia w życie zmiany stawki tego podatku zostaną odpowiednio podwyższone albo obniżone o kwotę wynikającą ze zmiany tej stawki i Deweloper o zmianach wraz z podaniem nowej ceny powiadomi Nabywcę listem poleconym lub za pośrednictwem wiadomości e-mail wysłanej na adres wskazany w tej umowie, w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wejścia w życie przepisów zmieniających obowiązujące stawki podatku VAT.</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 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</p>	
<p>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</p>	<p>I. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <p>1) W przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej Umowie, mimo 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>2) Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przymierzonej pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>Nabywca w razie odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn wskazanych powyżej w pkt. 1 i 2, wyrazi niezwłocznie zgodę, jednak nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu i praw z nim związanych z księgi wieczystej. Nabywca niniejszym udziela pełnomocnictwa Deweloperowi w razie odstąpienia od umowy przez Dewelopera do wykreślenia z księgi wieczystej swojego roszczenia.</p> <p>W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie przyczyn wskazanych powyżej w pkt. 1 i 2, Nabywca zobowiązany będzie dodatkowo do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 1% (jeden procent) łącznej ceny brutto przedmiotów umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy.</p> <p>II. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:</p> <p>1) Jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwanej dalej Ustawą Deweloperską).</p> <p>2) Jeżeli informacje zawarte umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi</p>

mi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej.

3) Jeżeli Deweloper nie doręczył, zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym i jego załącznikach.

4) Jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej.

5) Jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego.
W przypadkach, o których mowa w pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

6) W przypadku gdy Deweloper nie przeniesie na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej (zawarcia umowy przyrzeczonej) w terminie wynikającym z tej umowy, przy czym przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy (studziesięciodniowy) termin na zawarcie Umowy Przyrzeczonej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

7) W przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków wpłaconych na rachunek powierniczy.

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 Ustawy Deweloperskiej, o ile istnieje obowiązek jego przedstawienia, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia.

9) W przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, do czego Nabywca będzie uprawniony po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.

10) W przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w § 13 ust. 9 umowy deweloperskiej.

11) W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w § 13 ust. 12 umowy deweloperskiej.

12) Jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
W przypadkach, o których mowa w pkt 10, 11 i 12, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej najpóźniej przed upływem terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej.

13) Jeżeli rzeczywista powierzchnia Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza lub większa o ponad 2 % (dwa procent). Prawo odstąpienia nie przysługuje Nabywcy w przypadku, gdy różnica powierzchni wynika ze zmian lokatorskich wprowadzonych na jego Zlecenie. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powzięcia informacji o ostatecznej powierzchni Lokalu Mieszkalnego.

14) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku zwiększenia się Ceny w związku z podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług (VAT). Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania pisemnego powiadomienia od Dewelopera o zwiększeniu Ceny z powodu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), z prawem zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości w terminie 30 (trzydziestu) dni, liczonych od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego na rzecz Nabywcy z działu III księgi wieczystej, do której zostanie ono wpisane. Jeśli w wyżej wymienionym terminie Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia woli, to będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera. Jeżeli zmiana stawek podatku VAT spowoduje zmniejszenie pozostałej do zapłaty części ceny, wówczas Deweloper poinformuje Nabywcę o wysokości pozostałej do zapłaty części ceny, uwzględniającej obniżenie stawki podatku VAT.
W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej z przyczyn wskazanych w niniejszym punkcie Nabywcy nie przysługują wobec Dewelopera żadne roszczenia z zastrzeżeniem zwrotu wpłaconych środków.

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej Umowy.

W przypadku odstąpienia od umowy Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki pieniężne wpłacone na poczet ceny zakupu przedmiotu 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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; Nie dotyczy
- 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. Nie dotyczy

Deweloper zastrzega sobie prawo do zaciągnięcia kredytu lub pożyczki na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego i zabezpieczenia go hipoteką lub hipotekami na Nieruchomości oraz dokonania odpowiednich wpisów w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. W razie istnienia tej hipoteki lub hipotek w chwili zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej, Deweloper przedłoży oświadczenie wierzyciela hipotecznego o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie z księgi wieczystej lokalu i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny nabycia na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o indywidualnym numerze przypisanym do Nabywcy.

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 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,
 - 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.

Istnieje możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera z:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości;
- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego;
- kopią pozwolenia na budowę;
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera i jego komplementariusza za ostatnie dwa lata;
- projektem budowlanym;
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; **(nie dotyczy)**
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu; **(nie dotyczy)**
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; **(nie dotyczy)**
- 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 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, **(nie dotyczy)**
 - 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 użyt-

kowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje. **(nie dotyczy)**
po uprzednim uzgodnieniu terminu z Deweloperem.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Białej Rawskiej 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 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 Białej Rawskiej prowadzącego 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 Białej Rawskiej 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 2023 r. poz. 2488).

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. **Nie dotyczy**

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zł/m ² brutto	
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	31.03.2027 r.	
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	Liczba kondygnacji	5 kondygnacji naziemnych, z których parter przeznaczono na usługi, a 4 piętra na funkcję mieszkalną, na kondygnacji podziemnej zlokalizowano garaż oraz pomieszczenie porządkowe administracyjne i komórki lokatorskie
	Technologia wykonania	Budynek zaprojektowany został w konstrukcji szkieletowej (płyto-słupowej). Fundamenty bezpośrednie w postaci stóp, ław i płyty fundamentowej; słupy ściany i płyta stropowa jako żelbetowe monolityczne z betonu. Ściany zewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych Porotherm 25 P+W na zaprawie cementowo-wapiennej, docieplenie styropianem lub wełną mineralną gr. 18 cm. Ściany wewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych Porotherm 25 AKU na zaprawie cementowo-wapiennej. Elementy wylewane ścian żelbetowe z betonu – filary, rdzenie, wzmocnienia. Ściany działowe murowane z pustaków ceramicznych Porotherm P+W. Płyty stropowe (łącznie z balkonami) monolityczne żelbetowe. Dach - stropodach płaski (spadek min. 2%) niewentylowany, docieplony warstwą styropianu gr. od 30 do 47 cm, wierzchnia warstwa wykończona papą termozgrzewalną.

	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>Przedsiónek, klatka schodowa i korytarze komunikacji wewnętrznej: ściany i sufity - tynk malowany farbą, podłoga - gres antypoślizgowy.</p> <p>Pomieszczenia techniczne i gospodarcze parteru: tynk i gres przemysłowy.</p> <p>Drzwi wejściowe aluminiowe (profil ciepły, szyba bezpieczna zgodne z WT).</p> <p>Balustrady klatki schodowej - metalowe.</p> <p>Parking podziemny wielostanowiskowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ściany zewnętrzne garażu oraz słupy konstrukcyjne - monolityczne żelbetowe - słupy oraz elementy narożne ścian malowane w pasy ostrzegawcze - posadzka betonowa zbrojona; na posadzce zostaną namalowane linie rozgraniczające stanowiska postojowe wraz z numeracją oraz strefy ewakuacji ppoż. - strop nad garażem monolityczny żelbetowy gr. 22 cm docieplony panelami z wełny mineralnej gr. 10 cm - zjazdy do garażu ograniczone ścianami oporowymi żelbetowymi wykończone tynkiem cienkowarstwowym - brama garażowa - panelowa segmentowa otwierana pilotem. <p>Komórki lokatorskie zlokalizowane na poziomie -1 budynku wydzielone stalową ażurową ścianką systemową, podłoga - posadzka betonowa.</p> <p>Dźwig osobowy o napędzie elektrycznym, szyby windowe żelbetowe monolityczne.</p> <p>Instalacje: centralnego ogrzewania z własnej kotłowni gazowej, elektryczna, domofonowa, przeciwpożarowa.</p> <p>W projekcie zaprojektowano różne typy nawierzchni zewnętrznych. Ciągi piesze i nawierzchnia chodników oraz miejsc postojowych dla niepełnosprawnych – kostka betonowa pełna. Ciągi pieszojezdne oraz nawierzchnia miejsc postojowych – kostka betonowa z hydro fugą.</p> <p>Wjazd na parking dla mieszkańców przegrodzony szlabanem otwieranym automatycznie.</p> <p>W zachodniej części działki zlokalizowane zostało wyznaczone utwardzone miejsce przeznaczone na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych.</p>
--	---	---

jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba lokali w budynku	40 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali usługowych
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Na terenie przy budynku zaprojektowano dwa parkingi o łącznej liczbie 45 miejsc postojowych (w tym 3 stanowiska dla osób niepełnosprawnych). W kondygnacji podziemnej budynku zaprojektowano wielostanowiskowy garaż dla 14 samochodów osobowych.
	Dostępne media w budynku	Instalacja wodna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, c.o. i c.w.u. z własnej kotłowni gazowej, energia elektryczna, instalacja teletechniczna - internetowa i radiowa, multimedia (TVSAT).
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp na teren nieruchomości zapewnienia zjazd z drogi publicznej ulicy Rolnej - działka drogowa o nr ewid. 677 i 775.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny nr....., piętro..... Lokal usługowy nr....., parter	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Projektowana powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosim²; lokal składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym.....</p> <p>Standard wykonania lokalu mieszkalnego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ściany i sufity – w stanie surowym do indywidualnego wykończenia, tynk gipsowy; 2) posadzki – wylewka cementowa; 3) okna i drzwi balkonowe wykonane z PCV, wyposażone w nawietrzaki; 4) parapety wewnętrzne - konglomerat; 5) drzwi do mieszkania – antywłamaniowe klasy „C”, spełniające warunek izolacyjności akustycznej, wykończone okleiną; 6) balkon – płyta żelbetowa zabezpieczona impregnatem do betonu, obrzeża wykończone obróbką systemową aluminiową, balustrada systemowa z wypełnieniem - szkło lub panel; <p>Nabywca ma obowiązek zabezpieczyć płytę balkonu warstwą wykończeniową w terminie 6 miesięcy od daty wydania lokalu mieszkalnego.</p> <ol style="list-style-type: none"> 7) instalacje wewnętrzne: <ul style="list-style-type: none"> - centralne ogrzewanie – grzejniki płytowe, w łazienkach drabinkowe - elektryczna – standardowy osprzęt (włączniki, gniazdka, skrzynka elektryczna); przyłącze trójfazowe do podłączenia płyty indukcyjnej/elektrycznej; - wodno-kanalizacyjna wykonana natynkowo, bez armatury - domofonowa – domofon - teletechniczna - internetowa i radiowa, multimedia (TVSAT) - wentylacja mechaniczna nawiewno - wywiewna. <p>Lokale mieszkalne indywidualnie opomiarowane (c.o., z.w.u, c.w.u, prąd) odczyt wg liczników zlokalizowanych w szachtach na częściach wspólnych budynku.</p> <p>Projektowana powierzchnia użytkowa lokalu usługowego wynosim²; lokal składa się z powierzchni sprzedażowej i WC.</p>	

	<p>Standard wykonania lokalu usługowego:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ściany i sufity – w stanie surowym do indywidualnego wykończenia, tynk gipsowy; 2) posadzki – wylewka cementowa; 3) okna wykonane z PCV, wyposażone w nawietrzaki; 4) drzwi do lokali – aluminiowe spełniające warunek izolacyjności cieplnej; nad wejściem kurtyna powietrzna zimna 5) instalacje wewnętrzne: <ul style="list-style-type: none"> - centralne ogrzewanie – grzejniki płytowe, w łazienkach drabinkowe - elektryczna – standardowy osprzęt (włączniki, gniazdka, skrzynka elektryczna) - elektryczna awaryjna i ewakuacyjna - wodno-kanalizacyjna wykonana natynkowo, bez armatury - domofonowa – domofon - teletechniczna - internetowa i radiowa, multimedia (TVSAT) - wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna (montaż centrali nawiewno-wywiewnej oraz dostosowanie wentylacji po stronie nabywcy). <p>Lokale usługowe indywidualnie opomiarowane (c.o., z.w.u, c.w.u, prąd) odczyt wg liczników zlokalizowanych w szachtach na częściach wspólnych budynku.</p> <p>UWAGA: Po sprecyzowaniu przez nabywcę funkcji lokalu usługowego projekt technologiczny należy uzgodnić z rzeczoznawcami ds. ppoż., higieniczno-sanitarnych i BHP.</p>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.
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 kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Rzut kondygnacji podziemnej z zaznaczonym miejscem parkingowym [(opcjonalnie) z zaznaczonym naziemnym miejscem postojowym, komórką lokatorską].
3. Rzut lokalu mieszkalnego.
4. Wzór 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.
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
6. Klauzula informacyjna.

Potwierdzam/y odbiór prospektu informacyjnego na piśmie utrwalonym w postaci papierowej:

Data:.....

Czytelny podpis Nabywcy/ów

.....

Zapoznałam/em/liśy się z treścią niniejszego prospektu:

Data:.....

Czytelny podpis Nabywcy/ów

.....