

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 30.12.2025

PROSPEKT INFORMACYJNY
Sporządzony dla
przedsięwzięcia deweloperskiego w Sulejówku, przy ul. Drobiarskiej

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	77 CD FORM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	
Adres	04-758 Warszawa, ul. Kociszewskich 29a	
Numer NIP i REGON	NIP: 9522253130	REGON: 527928910
Numer telefonu	Radosław Ciosek tel. 501 346 623 Patrik Kamiński tel. 797 118 277	
Adres poczty elektronicznej	77cdform@gmail.com	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	brak	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE	
Przykład ukończonego przedsięwzięcia deweloperskiego :	Nie dotyczy
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	rejon ulicy Drobiarskiej, Sulejówek działka nr ew. 7/11 oraz 7/12 obręb 54 powiat miński
Nr księgi wieczystej	SI1M/00122618/1 oraz SI1M/00122620/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Hipoteka umowna do sumy 5.763.000,00 zł (pięć milionów siedemset sześćdziesiąt trzy tysiące złotych), na rzecz Banku Spółdzielczego w Halinowie , w celu zabezpieczenia wszelkich wierzytelności tego banku wobec Dewelopera z tytułu umowy kredytu nr UK06/4/2025/H z dnia 19 listopada 2025 roku, obejmujących wszystkie kwoty związane z kredytem inwestycyjnym, w tym kapitał i odsetki, odsetki za opóźnienie, odsetki za naruszenie, opłaty, prowizje, koszty, wydatki i wszelkie inne kwoty związane z tym kredytem.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy.

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	w promieniu 1 km od terenu zamierzonej inwestycji nie istnieją obiekty, które mogłyby degradować środowisko jak np. wysypiska śmieci, spalarnie odpadów itp. w promieniu 1 km od terenu zamierzonej inwestycji istnieją budynki mieszkalne jednorodzinne oraz wielorodzinne, liczne usługi, takie jak przedszkole, szkoła, warsztat samochodowy, sklepy, hurtownie, magazyny; zlokalizowany jest również cmentarz;	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Ratajewa w rejonie ul. Drobiarskiej i Al. Piłsudskiego - część I i część II
	Miejskowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	-
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy - 0,72 minimalna intensywność zabudowy - 0,1
	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m tj. 3 kondygnacje nadziemne
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych 2. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej 3. zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, demontaż pojazdów itp.) 4. zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego	

	na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nieokreśla się
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nieokreśla się
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	1. dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 realizacji Rembelszczyzna - Wronów wyznacza się strefy kontrolowane 2. na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której do zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne 3. na rysunku planu określa się strefy ochronne od cmentarza, położonego poza obszarem objętym planem, w której do zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne 4. na rysunku planu określa się strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, położonego poza obszarem objętym planem, w której do zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	1. zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem zapewniają: a) droga wojewódzka DW638 o przebiegu Sulejówek (al. Piłsudskiego) - Warszawa b) drogi gminne - ul. Drobiarska i ul. Mariańska 2. obsługa komunikacyjna terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania będzie realizowana z dróg i ciągów publicznych bezpośrednio przylegających do tych terenów lub przez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem w pkt 3; 3. dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy głównej (KDG), dla działek obecnie posiadających zjazdy oraz dla tych działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie;

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1. w zakresie uzbrojenia terenu ustala się: - zaopatrzenie terenów w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej - dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej 2. w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: - obowiązuje zaopatrzenie w wodę do celów socjalno- bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej (średnice od 110mm) - do czasu wyposażenia w sieć wodociągową dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody - wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ocgromy przeciwpożarowej 3. w zakresie odprowadzania ścieków bytowo- gospodarczych ustala się: - obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowo- gospodarczych miejską siecią kanalizacyjną (średnice kolektorów grawitacyjnych od 90 mm) - do czasu wyposażenia w sieć kanalizacji zbiorczej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe - po realizacji wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej i możliwość podłączenia się do niej obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników - wyklucza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków - wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków
--	---	--

		4. w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się: - dla utwardzonej nawierzchni dróg obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej (średnice od 250mm), dla pozostałego zagospodarowania dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do tej sieci - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, w tym z utwardzonych nawierzchni do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, również do innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego - obowiązuje podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi 5. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV, stacje transformatorowe SN/nn - nowe odcinki sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia należy w miarę możliwości realizować jako podziemne - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych)
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem	Przeznaczenie terenu	teren oznaczony: - 2S/U: zabudowa magazynowo-składowa, usługowa - 5MN oraz 3MN/U: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	teren oznaczony: - 2S/U: maksymalna intensywność zabudowy - 0,8 minimalna intensywność zabudowy - 0,02 - 5MN oraz 3MN/U: maksymalna intensywność zabudowy - 0,6 minimalna intensywność zabudowy - 0,1
	Maksymalna wysokość zabudowy	teren oznaczony: - 2S/U: maksymalna wysokość: 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne dla budynków usługowych, składów, magazynów oraz 6,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna dla pozostałych obiektów budowlanych - 5MN oraz 3MN/U: maksymalna wysokość: 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	teren oznaczony: - 2S/U: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- 25% powierzchni działki - 5MN oraz 3MN/U: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- 40% powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej -minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i dodatkowe 1 miejsce postojowe na 30m2 powierzchni użytkowej usług - dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych -minimum 3 miejsca postojowe na 100m2 powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100m2 minimum 2 miejsca postojowe na lokal -dla obiektów magazynowych - minimum 1 miejsce postojowe na 100m2 powierzchni magazynowej
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: Nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	

	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	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	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka (uchwała nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r.) • ustala się sukcesywne przekształcenie ul. Dworcowej w usługowo-handlowy ciąg pieszo-jezdny • ustala się modernizację przejścia podziemnego pod linią kolejową PKP, w kierunku wytworzenia pasażu handlowo-usługowego • ustala się realizację dwupoziomowego przejścia pieszego przez linię kolejową PKP w rejonie ul. Kościuszki

		ustala się lokalizację lokalnego centrum handlowo-usługowego wraz z przejściem dwupoziomowym przez linię PKP w okolicy stacji kolejowej „Miłosna”
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	- Decyzja z dnia 04.12.2023 r., znak: PGN.6730.14.2023 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wolno stojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki ewidencyjnej nr 53/18 w obrębie 61 przy ul. Szklarniowej w Sulejówku. - Decyzja z dnia 09.02.2024 r., znak: PGN.6730.17.2023 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki ewidencyjnej nr 53/26 w obrębie 61 przy ul. Szklarniowej w Sulejówku
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- Decyzja z dnia 29 czerwca 2017 r., znak: WOOŚ-II.4233.9.2016.DF.12 o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na: „Wykorzystanie Kanału Wawerskiego jako odbiornika wód opadowych i roztopowych z terenów dzielnic Wesoła i Wawer” - Decyzja z dnia 1 marca 2022 r., znak: WOOŚ-II.420.78.2020.PT.17 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na zmianie lasu, niestanowiącego własności Skarbu Państwa, na użytek rolny na działce o numerze ewidencyjnym 23/2 obręb nr 62 w mieście Sulejówek. - Decyzja z dnia 8 maja 2023 r., znak: DOOŚ-WDŚZOO.420.12.2022.KN.30, uchylająca decyzję Regionalnego

		Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z 01.03.2022 r., znak: WOOŚ-II.420.78.2020.PT.16, o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Zmiana lasu, niestanowiącego własności Skarbu Państwa, na użytek rolny na działce o numerze ewidencyjnym 23/2 obręb nr 62 w mieście Sulejówek” w części i w tym zakresie orzekająca co do istoty sprawy albo umarzająca postępowanie pierwszej instancji, a w pozostałej części utrzymująca decyzję w mocy
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Teren w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji częściowo znajduje się na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którego terenie obowiązują zasady określone w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody Dz.U. 2023 poz. 1336, w szczególności w Art. 24
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	• Decyzja Starosty Otwockiego nr 15/2022 z dnia 12 grudnia 2022 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej wraz z odcinkiem dojazdów w Zakręcie, gm. Wiązowna. • Decyzja Starosty Mińskiego nr 12/2023 z dnia 7 lutego 2023 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej obejmującej rozbudowę dróg gminnych: ulicy Mariańskiej i ul. Czynu Społecznego w Sulejówku na odcinku od ulicy Kolbego do ulicy Żeromskiego.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Nie	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 86/2025 z dnia 07.07.2025 r.wydana przez Starostę Mińskiego Decyzja nr 84/2025 z dnia 07.07.2025 r.wydana przez Starostę Mińskiego	
Data uprawnomocnienia 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 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.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	20.08.2025 r. - termin rozpoczęcia prac budowlanych; 30.08.2026 r. -planowany termin zakończenia prac budowlanych	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	po dwa budynki zabudowie bliźniaczej, odstęp między skrajnymi budynkami min. 8 metrów
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiaru Powierzchni Użytkowej budynku mieszkalnego i lokalu dokonuje się na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679), przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 m ² (jedna setna metra	

	kwadratowego), w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami. Łączna Powierzchnia Lokalu uwzględnia powierzchnię przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród, przejść i otworów w tych przegrodach oraz schodów wewnętrznych i podestów.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Finansowanie: 31,92% środki własne 68,08% kredyt
	W następujących instytucjach finansowych	Bank Spółdzielczy w Halinowie
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, 2) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest ten rachunek, 3) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego oraz ceny Lokalu; w przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę przenoszącą na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę, 4) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, przy czym kontrola dokonywana jest przez Bank w zakresie określonym poniżej, pod lit. a) i b) niniejszego punktu. W przypadku negatywnej oceny jednego z elementów kontroli lub też braku oświadczeń dewelopera, na podstawie których są wykonywane czynności kontrolne oraz w przypadku wszczęcia wobec Dewelopera postępowania restrukturyzacyjnego albo upadłościowego, o którym mowa poniżej, Bank wstrzymuje wypłatę środków pieniężnych i wyznacza Deweloperowi termin na usunięcie nieprawidłowości. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wyłącznie po usunięciu tychże nieprawidłowości. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Zadania Inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Kontrola obejmuje: a) sprawdzenie, czy: ☐ Deweloper posiada tytuł własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone Zadanie Inwestycyjne, a w przypadku gdy Deweloper nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości – czy posiada zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na wpis wynikających z umowy deweloperskiej roszczeń Nabywcy o przeniesienie własności, ☐ wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, ☐ Deweloper posiada pozwolenie na budowę albo dokonał zgłoszenia budowy, o której 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, ☐ planowane przez dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, ☐ wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 Ustawy,	

	☐ Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, ☐ Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, ☐ Deweloper dokonał wpłaty składki, o której mowa w art. 49 Ustawy, w należnej wysokości, ☐ Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach Zadania Inwestycyjnego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1-6 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, ☐ Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, przy czym kontrola w tym zakresie dokonywana jest na podstawie oświadczenia Dewelopera, b) ustalenie przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji Zadania Inwestycyjnego, polegające w szczególności na sprawdzeniu: ☐ wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, ☐ udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, ☐ uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych. Bank może dokonać kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych także w zakresie szerszym niż określony pod lit. a) i b) powyżej, jeżeli wynika to z umowy zawartej z Deweloperem, 5) Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Fundusz, przy czym: a) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku gdy Deweloper po zawarciu umowy deweloperskiej przekazał opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Zadania Inwestycyjnego zgodnie z art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera, b) składka na Fundusz należna od Dewelopera stanowi iloczyn stawki procentowej, której maksymalna wysokość z uwagi na posiadanie przez Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może przekraczać 1%, oraz wartości wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, to jest wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy opłaty rezerwacyjnej, dokonanej przez Dewelopera, na podstawie art. 32 ust. 4 Ustawy, c) wysokość stawki procentowej, o której mowa pod lit. b) powyżej określa, w drodze rozporządzenia, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów; w związku z tym, że rozpoczęcie sprzedaży w ramach Zadania Inwestycyjnego obejmującego przedmiot niniejszej umowy deweloperskiej nastąpiło w dniu obowiązywania Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1341), stosownie do treści §1 pkt 1) powołanego rozporządzenia, wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz należnej od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wynosi – 0,45%, d) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, e) składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, f) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa pod lit. a) powyżej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Halinowie

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I – 20% zakup gruntu, dokumentacja projektowa, ogrodzenie placu budowy - <u>zakończenie do 01.09.2025</u> Etap II - 22% roboty ziemne, poziomy wod.-kan., płyta fundamentowa, konstrukcja żelbetowa oraz murowa nośna kondygnacji +1 oraz +2 - 22% - <u>zakończenie do 31.01.2026</u> Etap III – 12% ściany działowe, kominy, ściany szczytowe, więźba dachowa - <u>zakończenie do 30.03.2026</u> Etap IV – 12% stolarka okienna i drzwiowa, pokrycie dachu - <u>zakończenie do 30.04.2026</u> Etap V – 12% Elewacje 50%, tynki 50% , instalacje elektryczne podtynkowe 50%, instalacje wod-kan podposadzkowe 30%, przyłącza – szamba lub kanalizacja - <u>zakończenie do 15.06.2026</u> Etap VI – 12% Elewacje 100%, tynki 100% , instalacje elektryczne podtynkowe 100%, instalacje wod-kan. podposadzkowe 100%, instalacja ogrzewcza 100%. posadzki wewnętrzne, przyłącza – gaz, prąd, woda - <u>zakończenie do 30.07.2026</u> Etap VII – 10% montaż tablic TM i TSM, montaż osprzętu, izolacja stropu nad +2, kotłownia 100%, teren zewnętrzny. Zakończenie wszystkich prac potwierdzone wpisem Kierownika budowy - <u>zakończenie do 30.08.2026</u>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zgodnie z treścią §5 ust. 2 umowy deweloperskiej: Przy zachowaniu należytej staranności Dewelopera oraz działających na jego zlecenie podmiotów, przy zachowaniu powszechnie obowiązujących przepisów technicznych i obowiązujących norm budowlanych Łączna Powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej, może się różnić w stosunku do projektowanej Łącznej Powierzchni Lokalu, wskazanej w umowie deweloperskiej. W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych lub procesowych, Strony postanawiają, że: 1) w przypadku gdy Łączna Powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do projektowanej Łącznej Powierzchni Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej: a) przy różnicy do 2,00% (dwóch procent) – Cena Lokalu zostanie zmodyfikowana w oparciu o wykazaną różnicę w powierzchniach oraz cenę metra kwadratowego Lokalu, zaś Strony dokonają stosownych rozliczeń; Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, b) przy różnicy powyżej 2,00% (dwóch procent) Cena Lokalu zostanie zmodyfikowana zgodnie z lit. a) powyżej, zaś w takim przypadku Strony dokonają stosownych rozliczeń albo Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, 2) w przypadku gdy Łączna Powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie w stosunku do projektowanej Łącznej Powierzchni Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej: a) przy różnicy do 2,00% (dwóch procent): – Cena Lokalu może być zwiększona maksymalnie o kwotę wskazaną w pkt 1) lit. a) powyżej – stanowiącą iloczyn liczby metrów kwadratowych o jakie zwiększyła się Łączna Powierzchnia Lokalu oraz ceny metra kwadratowego Lokalu (liczonej od Łącznej Powierzchni Lokalu) – zaś w takim przypadku Strony dokonają stosownych rozliczeń albo Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz

	nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, – jeżeli Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny Lokalu, Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej, b) przy różnicy powyżej 2,00% (dwóch procent): – Cena Lokalu może być zwiększona zgodnie z lit. a) powyżej, zaś w takim przypadku Strony dokonają stosownych rozliczeń albo Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy deweloperskiej, – Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej również gdy Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §1 ust. 1 umowy deweloperskiej. Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z tej przyczyny stosuje się odpowiednio postanowienia §7 oraz §8 umowy deweloperskiej. Łączna Powierzchnia Lokalu ustalona w inwentaryzacji powykonawczej zostanie wskazana Nabywcy najpóźniej wraz z zawiadomieniem o odbiorze. W tym samym terminie Deweloper poinformuje o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej. Deweloper każdorazowo poinformuje Nabywcę o zmianie Ceny w zawiadomieniu przesłanym za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail), na adres wskazany przez Nabywcę. Zgodnie z treścią §5 ust. 2 umowy deweloperskiej: Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r., poz. 1570 ze zm.)). W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego siódmego roku (31.03.2027). Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z tej przyczyny stosuje się odpowiednio postanowienia §5 umowy deweloperskiej.
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. <u>ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ NABYWCĘ:</u> Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. A. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w art. 43 ust. 1 pkt 1) do 12) Ustawy Nabywca ma prawo odstąpić od umowy: 1) jeżeli umowa deweloperska, nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 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 deweloperskiej,

	5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi w terminie określonym w umowie deweloperskiej, 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem 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) Ustawy (to jest zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje), 9) w przypadku gdy Deweloper w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze Nabywcy oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy, 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu 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. 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. W przypadku, o którym mowa w pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziesto-dniowy) termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. W przypadku, o którym mowa w pkt 7) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. W przypadku, o którym mowa w pkt 8), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w pkt 9), nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. B. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w treści umowy deweloperskiej: Nabywca ma prawo odstąpić od umowy: 1) zgodnie z treścią §5 ust 2– w przypadku gdy Łączna Powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do projektowanej Łącznej Powierzchni Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy powyżej 2,00% (dwóch procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §5 ust. 2 umowy deweloperskiej 2) zgodnie z treścią §5 ust. 2 – w przypadku gdy Łączna Powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie w stosunku do projektowanej Łącznej Powierzchni Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy do 2,00% (dwóch procent), jeżeli Deweloper nie zrezygnuje ze zwiększenia Ceny Lokalu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §5 ust. 2 umowy deweloperskiej
--	--

	3) zgodnie z treścią §5 ust. 2 – w przypadku gdy Łączna Powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie w stosunku do projektowanej Łącznej Powierzchni Lokalu, określonej w umowie deweloperskiej, przy różnicy powyżej 2,00% (dwóch procent), Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie wskazanym §5 ust. 2 umowy deweloperskiej, nadto Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej również gdy Deweloper zrezygnuje ze zwiększenia Ceny; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o Powierzchni Użytkowej ustalonej w inwentaryzacji powykonawczej, lecz nie później niż w terminie wskazanym w §5 ust. 2 umowy deweloperskiej 4) zgodnie z treścią §5 ust. 2 umowy deweloperskiej – w przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego siódmego roku (31.03.2027). 2. <u>ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ DEWELOPERA:</u> Deweloper ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy oraz §10 umowy deweloperskiej: 1) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę własność Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
INNE INFORMACJE	
I. Informacja o: 1) zgodzie banku 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 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 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 lub innego	Dokument potwierdzający zobowiązanie do udzielenia zgody przez wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę – <u>wydany przez Bank Spółdzielczy w Halinowie.</u> Nie dotyczy.

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 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 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 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 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 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 Halinowie**., 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).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Banku Spółdzielczego w Halinowie**,
- 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, są objęte gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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

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, z późn. zm.).

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	 zł brutto.	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	113,85 m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena za metr kwadratowy Łącznej Powierzchni Lokalu brutto _____ zł. Cena za metr kwadratowy Powierzchni użytkowej Lokalu brutto _____ zł.	
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	
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	2
	Technologia wykonania	Budynki wykonane w technologii tradycyjnej udoskonalonej
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z Załącznikiem nr 2 do prospektu informacyjnego.
	Liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkalne
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	po 2 miejsca parkingowe na lokal
	Dostępne media w budynku	1. Prąd, 2. Gaz, 3. Woda, 4. Szamba lub kanalizacja 5. Wentylacja grawitacyjna
	Dostęp do drogi publicznej	Obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi publicznej ul. Drobiarskiej za pośrednictwem drogi wewnętrznej na dz. ew. nr 7/3 obr. 0054
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal usytuowany na parterze oraz pierwszym piętrze budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z Załącznikami nr 1 oraz nr 2 do prospektu informacyjnego.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Brak.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Brak.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy.
Cenę 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. Standard wykonania inwestycji
3. Wzór Umowy Deweloperskiej.
4. Harmonogram wpłat.
5. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia.