**Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 20.11.2025 r.**

**PROSPEKT INFORMACYJNY**
**dla przedsięwzięcia deweloperskiego NOVA STAFFA**
**prowadzonego w Zgierzu przy ul. Staffa**
przygotowany dla lokalu nr ____

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| **DANE DEWELOPERA** | | |
|---|---|---|
| Deweloper | **MARAF DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zgierzu** (numer KRS 0000880896)<br><br>Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej) | |
| Adres | **95-100 Zgierz, ul. Andrzeja Struga 23**<br><br>Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych | |
| Numer NIP i REGON | NIP, o ile został nadany<br>**7322202144** | REGON, o ile taki posiada<br>**388030724** |
| Numer telefonu | **+48501629619** | |
| Adres poczty elektronicznej | **biuro@maraf.pl** | |
| Numer faksu | **---** | |
| Adres strony internetowej dewelopera | **www.novastaffa.pl** | |

### DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

| **HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA** |
|---|

| **PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)** | |
|---|---|
| Adres | **95-100 Zgierz, ul. Kazimierza Pułaskiego 5 – 5F** |
| Data rozpoczęcia | **27.07.2018** |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | **20.11.2019 zaświadczenie PINB w Zgierzu o braku sprzeciwu w sprawie zamiaru przystąpienia do użytkowania budynków** |
| **PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | **95-100 Zgierz, ul. Łagiewnicka 5A** |
| Data rozpoczęcia | **10.03.2021** |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | **10.08.2022 zaświadczenie PINB w Zgierzu o braku sprzeciwu w sprawie zamiaru przystąpienia do użytkowania budynków** |
| **PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** | |
| Adres | **95-100 Zgierz, ul. Tadeusza Boya – Żeleńskiego 48** |
| Data rozpoczęcia | **24.08.2022** |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie | **23.09.2024** |

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

**INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**[43)]

| **INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU** | | |
|---|---|---|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1] | **95-100 Zgierz, ul. Staffa**<br>obręb ewidencyjny 0125 Zgierz 125<br>działki gruntu oznaczone numerami **43/1** i **44/6** | |
| Nr księgi wieczystej | **LD1G/00122731/2**<br>*w dziale I-O księgi wieczystej **LD1G/00122731/2** wpisana jest wzmianka numer DZ.KW./LD1G/19302/25/1 z dnia 17 października 2025 roku – „przyłączenie nieruchomości z innej KW" dotycząca przyłączenia do tej księgi wieczystej opisanej wyżej działki gruntu oznaczonej numerem 44/6 po jej odłączeniu z księgi wieczystej LD1G/00122730/5* | |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej | **BRAK** | |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2] | **-----** | |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3] | Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)<br>**trasa S-14**<br>**linia kolejowa nr 16 Łódź Widzew - Kutno** | |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Plan ogólny gminy | Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji<br>**BRAK** |
| | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | **BRAK** |
| | Miejscowy plan odbudowy | **BRAK** |
| | Inne[4] | **BRAK** |
| 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** |

[43] Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

[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.

| | | |
|---|---|---|
| | Maksymalna wysokość zabudowy | **BRAK PLANU** |
| | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | **BRAK PLANU** |
| | Minimalna liczba miejsc do parkowania | **BRAK PLANU** |
| | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | **BRAK PLANU** |
| | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | **BRAK PLANU** |
| | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | **BRAK PLANU** |
| | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | **BRAK PLANU** |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | **BRAK PLANU** |
| | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | **BRAK PLANU** |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5] | 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** |
| 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<br><br>**ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ** | Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu<br><br>**ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ** |
| | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: | |
| | Gabaryty | nie ustala |
| | forma architektoniczna | nie ustala |
| | usytuowanie linii zabudowy | nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w odległości 40,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S14 oraz obowiązująca linia zabudowy wyznaczona w odległości 6,00 m od granicy z drogą gminną nr 120864 E – ul. Staffa z możliwością wycofania zabudowy w pasie 12,00 m |
| | intensywność wykorzystania terenu | nie ustala |
| | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu | usunięcie drzew i krzewów z terenów nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez stosowne organy na wniosek posiadacza nieruchomości |
| | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | nie ustala |

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

| | | |
|---|---|---|
| | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | nie ustala |
| | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | nie ustala |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji | obsługa komunikacyjna projektowanym zjazdem z publicznej drogi gminnej nr 120864 E – ul. Staffa (lokalizacja zjazdu wymaga zezwolenia zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej) |
| | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej | zasilanie w wodę – w ramach projektowanego przyłączenia do sieci wodociągowej zgodnie z wstępnymi warunkami przyłączenia do sieci wod-kan wydanymi przez operatora sieci „Wodociągi i Kanalizacja Zgierz" Sp. z o.o.<br>odprowadzanie ścieków – w ramach projektowanego przyłączenia do kanału sanitarnego zgodnie z wstępnymi warunkami przyłączenia do sieci wod-kan wydanymi przez operatora sieci „Wodociągi i Kanalizacja Zgierz" Sp. z o.o.<br>odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – w ramach projektowanego przyłączenia do kanału deszczowego zgodnie z pismem gestora sieci Gminę Miasto Zgierz<br>zasilanie w energię elektryczną – w ramach projektowanego przyłączenia energii elektrycznej nn zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej wydanym przez operatora sieci PGE Dystrybucja S.A. po spełnieniu wymagań obejmujących budowę linii zasilających średniego napięcia, odpowiedniej ilości stacji transformatorowych SN/nN, linii zasilających niskiego napięcia oraz przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia |
| o | minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | **40%** |
| | nadziemna intensywność zabudowy | **stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu od 0,10 do 0,35** |
| | wysokość zabudowy | **do kalenicy w strefie I od 10,00 m do 17,00 m, a w strefie II od 10,00 m do 23,00 m** |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6], zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego | brak |
| | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | brak |
| | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach | brak |
| | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania | brak |

[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.

| | | |
|---|---|---|
| | miejscowych planach odbudowy | brak |
| | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego | brak |
| | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: | |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej | brak |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej | brak |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego | brak |
| | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych | brak |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej | brak |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej | brak |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej | brak |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego | brak |
| | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej | brak |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | brak |
| | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym | brak |
| **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 | **nr 611/2025 wydana z upoważnienia Starosty Zgierskiego w dniu 02 lipca 2025 roku (znak: AB.6740.451.2025.MP/4)** | |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku | --- | |
| 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 | --- | |
| Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego | --- | |
| Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych | **rozpoczęcie 01.09.2025 r.**<br>**zakończenie 30.09.2027 r.** | |
| | Liczba budynków | **1** |

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

| | | |
|---|---|---|
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami) | **nie dotyczy** |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego | Powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego obliczona w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:2022-07, z uwzględnieniem właściwych przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku poz. 1679 z późn. zm.), przy następujących założeniach:<br>1) powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego określana jest zgodnie z wymiarami rzeczywistymi w metrach kwadratowych, z dokładnością do 0,01 $m^2$ (jednej setnej metra kwadratowego);<br>2) powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego obliczona w świetle ścian wewnętrznych dla wymiarów Lokalu Mieszkalnego w stanie całkowicie wykończonym z tynkami, ale bez elementów wykończeniowych takich jak listwy przypodłogowe czy progi;<br>3) do powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego nie wlicza się: powierzchni pod ścianami działowymi, otworów na drzwi i okna;<br>4) do powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego nie wlicza się powierzchni balkonów lub tarasów;<br>5) powierzchnię użytkową Lokalu Mieszkalnego powiększa się o powierzchnię wbudowanych ściennych szaf, schowków i garderób. | |
| 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) | --- |
| Środki ochrony nabywców | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy* | ~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~* |
| | Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7] | **0,45%** |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy | Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy funkcjonuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (dalej również ustawa). Należący do dewelopera rachunek powierniczy numer 65 1050 1461 1000 0090 8578 0303 w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez **nabywcę**, na cele określone w umowie deweloperskiej, prowadzony dla **dewelopera** na podstawie umowy otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej umowa rachunku) zawartej w dniu 24 października 2025 roku z następującymi zasadami wypłaty środków z tego rachunku:<br>a) bank wypłaca **deweloperowi** środki pieniężne wpłacone przez **nabywcę**, po złożeniu według wzoru obowiązującego w banku przez **dewelopera** wniosku o wypłatę środków z rachunku wirtualnego **nabywcy**, w terminie do 10 (dziesięciu) dni roboczych po stwierdzeniu przez bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, przy czym podstawą do wypłaty środków jest spełnienie warunków określonych w § 7 ust. 5 i 6 umowy rachunku oraz potwierdzenie odprowadzenia składki na rzecz Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego od każdej wpłaty **nabywcy** na rachunek wirtualny **nabywcy** [§ 7 ust. 3 umowy rachunku].<br>b) wypłaty z rachunku wirtualnego **nabywcy** rozliczane są indywidualnie dla każdego **nabywcy**, przy czym dla przedsięwzięcia deweloperskiego harmonogram wypłat z rachunku jest wspólny dla wszystkich nabywców.<br>c) wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu przez bank zakończenia ostatniego | |

* Niepotrzebne skreślić.

[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. 695) 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..

| | |
|---|---|
| | etapu oraz dostarczeniu przez **dewelopera** między innymi wypisu aktu notarialnego Umowy Przenoszącej Własność, przy czym w przypadku, gdy na rachunku wirtualnym **nabywcy** saldo zaewidencjonowanych środków przekracza wysokość określonych w harmonogramie wypłat, bank przekaże **deweloperowi** środki wyłącznie w wysokości określonej dla danego etapu, a w przypadku, gdy saldo zaewidencjonowanych środków jest mniejsze niż wysokość wypłat określonych w harmonogramie dla danego etapu, bank przekaże **deweloperowi** środki, wyłącznie do wysokości salda rachunku wirtualnego **nabywcy**.<br>d) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej jednej ze stron zgodnie z art. 43 ustawy, bank wypłaci środki przypadające **nabywcy** zaewidencjonowane na rachunku wirtualnym **nabywcy** w ciągu 2 (dwóch) dni roboczych, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej po przedstawieniu następujących dokumentów:<br>• oświadczenia strony umowy deweloperskiej o odstąpieniu od niej, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 43 ustawy, sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;<br>• dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie umowy deweloperskiej, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od umowy deweloperskiej;<br>• dyspozycji płatniczej **nabywcy** według wzoru obowiązującego w banku;<br>przy czym bank nie dokonuje oceny zasadności ani podstaw merytorycznych odstąpienia od umowy deweloperskiej przez **nabywcę** na podstawie art. 43 ustawy lub rozwiązania umowy deweloperskiej w innej formie, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od umowy deweloperskiej lub rozwiązania umowy deweloperskiej w innej formie, dokonując wyłącznie oceny formalnej opisanych wyżej dokumentów [§ 8 ust. 1 i 2 umowy rachunku].<br>e) postanowienia § 8 ust. 1 i 2 umowy rachunku mają odpowiednie zastosowanie w przypadku odstąpienia przez **nabywcę** od umowy deweloperskiej z przyczyn innych, aniżeli określone w art. 43 ustawy, a wymienionych w umowie deweloperskiej.<br>f) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, **deweloper** i **nabywca** jako strony umowy deweloperskiej przedstawią zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez **nabywcę** na rachunku wirtualnym **nabywcy** przypisanym do lokalu mieszkalnego powiązanego w umowie deweloperskiej z **nabywcą**, przy czym w określonej powyżej sytuacji bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku wirtualnym **nabywcy** po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron umowy deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie zadysponowania środkami zewidencjowanymi na rzecz **nabywcy** na tym rachunku oraz dyspozycji płatniczej **nabywcy** według wzoru obowiązującego w banku w ciągu 2 (dwóch) dni od dnia otrzymania tego oświadczenia.. |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy | **ING Bank Śląski S.A.** z siedzibą w Katowicach<br>(adres: 40-086 Katowice, ul. Sokolska 34, KRS 0000005459,<br>NIP 6340135475, REGON 271514909) |

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego

| **Etapy** | **Co zawiera dany etap Zadania Inwestycyjnego** | **Termin Realizacji** | **Szacunkowy podział kosztów** |
|---|---|---|---|
| Etap 1 | **Zakup gruntu, przygotowanie projektu i zaplecza budowy oraz uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę**<br>1.Zakup nieruchomości i przygotowanie realizacji zadania inwestycyjnego,<br>2.Przygotowanie projektu budowlanego, dokonanie uzgodnień i uzyskanie pozwolenia na budowę. | 20.10.2025 r. | 20 % |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 3. Przygotowanie terenu i zabezpieczenie zaplecza budowy.<br>**Stan O**<br>1.Wykonanie wykopu<br>2.wykonanie stóp , ław fundamentowych i fundamentów.<br>3. wykonanie docelowe przyłącza wody do komory wodomierzowej.<br>4. rozprowadzenie kanalizacji deszczowej i sanitarnej w ziemi budynku<br>5. wykonanie zasypki i chudziaka | | |
| | Etap 2 | **Ściany parter + I pietra ściany + strop**<br>1. Ściany parter<br>2. Wykonanie słupów, ścian podciągów parteru Wykonanie schodów i stropu nad parterem<br>3. Wykonanie ścian +rdzenie I piętra<br>4. Wykonanie schodów + strop nad I piętrem | 20.02.2026 r. | 15% |
| | Etap 3 | **Ściany i strop II, II, III, IV piętra**<br>1. Wykonanie ścian II piętra<br>2. Wykonanie schodów i stropu nad II piętrem<br>3. Wykonanie ścian III piętra<br>4. Wykonanie schodów i stropu nad III piętrem<br>5. Wykonanie schodów i ścian IV piętra<br>6. Wykonanie stropu nad IV piętrem | 10.06.2026 r. | 15 % |
| | Etap 4 | **Kl. A. Montaż okien + ścianki działowe, piony instalacyjne, instalacje elektryczne, tynki, izolacja dachu**<br>1.Dostawa i montaż okien w lokalach **kl.A**<br>2. Wykonanie ścianek działowych + kominy **kl. A ,B, C**<br>3. Wykonanie pionów instalacji wewnętrznych **kl. A, B, C**<br>4. Wykonanie instalacji elektrycznych w lok. **Kl. A**<br>5. Wykonanie tynków wewnętrznych **kl. A**<br>6. Wykonanie izolacji dachu<br>7. Wykonanie attyki i kominów | 11.10.2026 r. | 15% |
| | Etap 5 | **Kl. B.C. Montaż okien + ścianki działowe, piony instalacyjne, instalacje elektryczne, tynki,**<br>1.Dostawa i montaż okien w lokalach **kl.B,C**<br>2. Wykonanie instalacji CWU + ogrzewania podłogowego **kl .A, B, C**<br>3. Wykonanie podkładów pod posadzki **kl. A, B, C**<br>4. Wykonanie instalacji elektrycznych w lok. **Kl. B. C**<br>5. Wykonanie tynków wewnętrznych **kl. B, C** | 18.02.2027 r. | 15 % |
| | Etap 6 | **Prace wykończeniowe części wspólnych +elewacja**<br>1. Wykonanie posadzek w garażu<br>2. Prace wykończeniowe w garażu<br>3. Wykonanie tynków zewnętrznych oraz obróbek blacharskich<br>4. Montaż wind<br>5. Montaż stolarki drzwiowej + okien na kl. schodowych<br>6. Wykończenie korytarzy + kl. schodowych | 30.05.2027 r. | 10 % |
| | Etap 7 | **Prace wykończeniowe na zewnątrz**<br>1. Wykonanie ogrodzenia i balustrad<br>2. Wykonanie przyłączy wod - kan, węzeł cieplny, woda, prąd<br>3. Zagospodarowanie terenu i ułożenie utwardzeń na zewnątrz, wyrównanie terenu pod humusowanie.<br>4. Montaż osprzętu instalacyjnego.<br>5. Odbiory - pomiary geodezyjne, odbiór ppoż, PINB, samodzielność lokali | 30.09.2027 r. | 10 % |

| | |
|---|---|
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji | W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT powyżej stawki opisanej w umowie deweloperskiej (dalej: Umowie) i mającej wpływ na wysokość Ceny Brutto przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia – przy czym przez pełne rozliczenie się Nabywcy z Deweloperem, Strony rozumieją wpłacenie przez Nabywcę 100% (stu procent) Ceny Brutto odpowiednio na Rachunek Wirtualny Nabywcy i Rachunek Dewelopera, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Powyższe prawo odstąpienia od Umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku VAT, z zastrzeżeniem postanowień ostatniego zdania niniejszego artykułu. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej Umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy z powodu podwyższenia stawki VAT, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu stawki podatku VAT, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu stawki podatku VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, lecz nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy, Nabywca może zostać również zobowiązany do zapłaty kwoty wynikającej ze wzrostu stawki podatku VAT od kwot zapłaconych przed dniem podwyższenia stawki podatku VAT, jeżeli konieczność naliczenia podwyższonej stawki podatku VAT od takich kwot wynikać będzie z przepisów powszechnie obowiązujących. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy na podstawie niniejszego artykułu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany stawki podatku VAT, Cena Brutto nie uległa zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na mocy Umowy).<br>W przypadku obniżenia stawki podatku VAT przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny Brutto, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy, Deweloper odpowiednio obniży Cenę Brutto, w taki sposób, że do kwot netto przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku VAT, doliczy ten podatek w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury a w przypadku jeśli powstanie nadpłata spowodowana obniżką stawki podatku VAT, zostanie ona rozliczona wraz z płatnością ostatniej raty Ceny Brutto. Postanowienie zdania poprzedniego stosuje się również do kwot zapłaconych przed dniem obniżenia stawki podatku VAT, jeżeli konieczność obniżenia stawki podatku VAT dla kwot netto zapłaconych przed dniem tego obniżenia wynikać będzie z przepisów powszechnie obowiązujących.<br>W przypadku zmiany Ceny Brutto wskazanej w Umowie, wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT, i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy, Strony potwierdzą fakt dokonania zmiany wysokości Ceny Brutto poprzez sporządzenie aneksu do Umowy w formie aktu notarialnego, co nie stanowi jednak warunku zmiany Ceny Brutto, która następuje wyłącznie w oparciu o postanowienia Umowy. |
| **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 | **ARTYKUŁ 12. ODSTĄPIENIE OD UMOWY ORAZ KARY UMOWNE I ODSETKI**<br>**12.1.** Zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w następujących przypadkach:<br>**12.1.1.** jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.<br>**12.1.2.** jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.<br>**12.1.3.** jeżeli Spółka nie doręczyła Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach.<br>**12.1.4.** jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do Prospektu Informacyjnego, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy.<br>**12.1.5.** jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.<br>**12.1.6.** w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę Przedmiotu Umowy, w terminie o którym mowa w artykule 9.1. Umowy.<br>**12.1.7.** w przypadku, w którym Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w artykule 13. Umowy.<br>**12.1.8.** w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę lub zobowiązania do jej udzielenia.<br>**12.1.9.** w przypadku niepoinformowania Nabywcy, na papierze lub innym trwałym nośniku, o zmianie banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, spowodowanej ogłoszeniem upadłości Banku prowadzącego Otwarty Rachunek Powierniczy, i nieprzekazania Nabywcy oświadczenia banku, że nowootwarty rachunek powierniczy jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu przepisów Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.<br>**12.1.10.** w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Przedmiotu Umowy na zasadach określonych w artykule 7.10. Umowy.<br>**12.1.11.** w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w artykule 7.12. Umowy.<br>**12.1.12.** jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 roku poz. 1520 z późn. zm.).<br>**12.2.** W przypadkach, o których mowa w artykułach 12.1.1. – 12.1.5. Umowy, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.<br>**12.3.** W przypadku, o którym mowa w artykule 12.1.6. Umowy, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy – Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przenoszącej Własność, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy.<br>**12.4.** W przypadku, o którym mowa w artykule 12.1.7. Umowy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 12 ust. 2. Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.<br>**12.5.** W przypadku, o którym mowa w artykule 12.1.8. Umowy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.<br>**12.6.** W przypadku, o którym mowa w artykule 12.1.9. Umowy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1. Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.<br>**12.7.** Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach i na warunkach, o których mowa w artykule 6. lub w wysokości określonej w artykule 4. Umowy, |

| | |
|---|---|
| | z zastrzeżeniem artykułów 4.2. – 4.10. Umowy, pomimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.<br>**12.8.** Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Przedmiotu Umowy lub nieprzystąpienia do zawarcia Umowy Przenoszącej Własność, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.<br>**12.9.** Oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej Umowy może zostać złożone w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powzięcia przez Dewelopera wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie i wymaga formy pisemnej. Deweloper powiadamia Nabywcę o odstąpieniu od Umowy pisemnie za pokwitowaniem przez Nabywcę lub listem poleconym na podany w niniejszej Umowie adres do doręczeń Nabywcy.<br>**12.10.** W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Nieruchomości Wspólnej na podstawie niniejszej Umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, według wzoru określonego w **Załączniku nr 3** do Umowy.<br>**12.11.** W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę z przyczyny, o której mowa w artykule 12.1.6. Umowy, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości __% (_____ procent) Ceny Brutto. Zapłata kary umownej nie pozbawia Nabywcy prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.<br>**12.12.** W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera z przyczyny, o której mowa w artykule 12.8. Umowy, Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości __% (_____ procent) Ceny Brutto. Zapłata kary umownej nie pozbawia Dewelopera prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.<br>**12.13.** W przypadku, w którym Nabywca opóźnia się ze spełnieniem któregokolwiek świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokości określonej w Umowie, Deweloperowi przysługują odsetki za czas opóźnienia w wysokości maksymalnych odsetek za opóźnienie określonych w art. 481 § $2^1$ Kodeksu cywilnego, z tym zastrzeżeniem, że łączna kwota odsetek i kary umownej, o której mowa w artykułach 12.12. i 12.16. Umowy nie mogą przekroczyć łącznie kwoty __% (_____ procent) Ceny Brutto. Zapłata powyższych odsetek przez Nabywcę, nie pozbawia Dewelopera prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonych odsetek.<br>**12.14.** W sytuacji, gdy którakolwiek ze stron odstąpi od niniejszej Umowy, zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Wirtualny Nabywcy w części wypłaconej Deweloperowi przez Bank, pomniejszonej lub powiększonej o ewentualne kary umowne, nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia: doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, złożonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Nieruchomości Wspólnej, według wzoru określonego w **Załączniku nr 3** do Umowy i ponadto, w przypadku gdy nabycie jest finansowane ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym - doręczenia Deweloperowi bezwarunkowej zgody tego banku o której mowa w artykule 2.11.9. Umowy.<br>**12.15.** Nabywca zobowiązuje się, że bezpośrednio po zawarciu niniejszej Umowy, złoży oświadczenie, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości |

| | |
|---|---|
| | Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Nieruchomości Wspólnej, na wniosek zawarty w niniejszej Umowie, o treści określonej **Załącznikiem nr 3a** do Umowy. Deweloper jest uprawniony do posłużenia się zgodą Nabywcy na wykreślenie roszczenia Nabywcy z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloperskiego wyłącznie w sytuacji odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w sytuacjach opisanych w artykule 12.7. lub w artykule 12.8. Umowy.<br>**12.16.** W sytuacji niedostarczenia przez Nabywcę zgody banku, o której mowa w artykule 2.11.9. Umowy, Nabywca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 0,05% (pięć setnych procent) Ceny Brutto, za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż __% (_____ procent) Ceny Brutto. Zapłata kary umownej nie pozbawia Dewelopera prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej. |

**INNE INFORMACJE**[44)]

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 użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;
2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku 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 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

[44] Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

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.

I.
1) nie dotyczy
2) nie dotyczy
II.
1) TAK
2) TAK
3) TAK
4) TAK
5) TAK
6) nie dotyczy
7) nie dotyczy
8) nie dotyczy
9)
a) nie dotyczy
b) nie dotyczy

III. Informacja:
Środki pieniężne zgromadzone w ING Bank Śląski S.A., prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 ING Bank Śląski S.A.,
– 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,
ING Bank Śląski S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: ---
Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/.
Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 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**

<table>
<tr><td>Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">_____</td></tr>
<tr><td>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">_____</td></tr>
<tr><td>Cena m$^2$ powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</td><td colspan="2">_____</td></tr>
<tr><td>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</td><td colspan="2">31.03.2028 r.</td></tr>
<tr><td rowspan="8">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</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>5</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>tradycyjna</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>zgodnie z załącznikiem nr 2 do prospektu</td></tr>
<tr><td>Liczba lokali w budynku</td><td>59</td></tr>
<tr><td>Liczba miejsc garażowych i postojowych</td><td>42 miejsca garażowe<br>25 miejsc postojowych</td></tr>
<tr><td>Dostępne media w budynku</td><td>prąd, woda, kanalizacja, ogrzewanie miejskie</td></tr>
<tr><td>Dostęp do drogi publicznej</td><td>bezpośredni do publicznej drogi gminnej nr 120864 E – ul. Staffa</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych</td><td colspan="2">Lokal nr __ usytuowany jest na __ kondygnacji budynku.</td></tr>
<tr><td>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</td><td colspan="2">powierzchnia _____<br>układ pomieszczeń załącznik nr 5 do prospektu<br>standard wykończenia załącznik nr 2 do prospektu</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego | --- |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego | --- |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym | --- |
| Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | --- |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego | --- |

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

**.....**

---

**Załączniki:**

1. Załącznik nr 1 – Wzór umowy deweloperskiej
2. Załącznik nr 2 – Standard wykonania Budynku, lokali mieszkalnych oraz zagospodarowania terenu
3. Załącznik nr 3 – Mapa terenu w odległości 1 km od działki, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie
4. Załącznik nr 4 – Projekt zagospodarowania terenu
5. Załącznik nr 4A – Podział Osiedla Nova Staffa na etapy
6. Załącznik nr 4B – Projekt Podziału Nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloperskiego
7. Załącznik nr 5 – Karta lokalu
8. *Załącznik nr 5A – Rzut komórki*
9. *Załącznik nr 5B – Rzut garażu wielostanowiskowego z zaznaczonymi miejscami garażowymi*

---