

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	ZP INWESTYCJE Sp. z o.o. dane identyfikacyjne (nazwa, forma prawna, nr KRS lub nr wpisu do CEiDG)	
Adres	ul. Gabrieli Zapolskiej 5 25-435 Kielce	
Numer NIP i REGON	NIP 657 292 66 41	REGON 365891482
Numer telefonu	501 454 299, 660 486 034	
Adres poczty elektronicznej	zpinwestycje@gmail.com	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.zpinwestycje.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Domaszowice gm. Masłów ul. Kielecka 45, 47, 49, 51
Data rozpoczęcia	08.03.2017
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.03.2020
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	
Data rozpoczęcia	

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Ul. Wspólna 21 Wola Kopcowa
Data rozpoczęcia	12.03.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	13.06.2024
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	działka 175/9. Obręb 0011 Wola Kopcowa Gmina Masłów
Numer księgi wieczystej	KI1L/ 00203215/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	brak

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

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.

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Własność spółki ZP Inwestycje - Akt własności z dnia 30.10.2024 Powierzchnia działki 0,1945 ha
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)

inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾		
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 Uchwała nr XII/144/2019 Rady Gminy Masłów z dnia 24 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wola Kopcowa na terenie gminy Masłów
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	0,6
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Minimalna 0,01
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Do 40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 11,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Min. 50%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Projektowane budynki nie spowodują pogorszenia aktualnych warunków środowiska naturalnego. Zbudowane będą z materiałów ekologicznych, posiadających polskie atesty i spełniających wymogi polskich norm, zgodnie ze sztuką budowlaną. Opisywany obszar umiejscowiony w podkieleckim obszarze chronionego krajobrazu, ale poza obszarami poddanymi ochronie ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, wyznaczonymi w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009r. nr 151 poz. 1220) w tym obszarami chronionymi Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. - Przy projektowaniu inwestycji zapewniono zgodnie z wymogami

		<p>ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 z późn. zm.), ochronę terenów zieleni, drzew i krzewów.</p> <p>- Przedmiotowa inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o jakich mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Z 2019 r., poz. 1839).</p> <p>- Posiadacz odpadów zgodnie z art. 33 ust 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. 2019 r. poz.701 z późn.zm.) jest obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami, o których mowa w art. 16-31, w tym do prowadzenia procesów przetwarzania odpadów w taki sposób, aby procesy te oraz powstające w ich wyniku odpady nie stwarzały zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz dla środowiska, a także w sposób zgodny z przepisami o ochronie środowiska i planami gospodarki odpadami. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy w Masłowie, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania.</p> <p>- Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. Z 2017 r., poz. 2067 z późn. zm.).</p>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy

- 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.

	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	Projektowany zjazd z ulicy Polnej, dostęp bezpośredni z drogi publicznej
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) odprowadzenie ścieków – Ścieki sanitarne będą odprowadzane do istniejącego kanału sanitarnego Ø 0,20 m w ul. Świętokrzyskiej poprzez projektowaną instalację zewnętrzną oraz przyłączy (w/g odrębnego opracowania). Na inwestycję uzyskano Warunki Techniczne znak TT/2023/0410 wydane przez Wodociągi Kieleckie</p> <p>Odprowadzenie wód opadowych: Wody opadowe z dachu budynków będą odprowadzane rurami i rynnami zewnętrznymi na tereny zielone. Wody opadowe z chodników dojazdowych i drogi dojazdowej będą ciekciem otwartym do projektowanego prefabrykowanego zbiornika szczelnego umiejscowionego wzdłuż drogi Zbiornik o wymiarach: 2,00m x 2,50 m x 2,12m</p> <p>b) doprowadzenie wody – Zaopatrzenie w wodę nastąpi z istniejącej sieci wodociągowej Ø 160 mm w ul. Świętokrzyskiej poprzez projektowaną instalację zewnętrzną oraz przyłączy (w/g odrębnego opracowania) zgodnie z Warunkami technicznymi</p>

		<p>wydanymi przez Wodociągi Kieleckie znak TT/2023/0410 Za studnią wodomierzową na instalacji zewnętrznej przewidziano montaż 1 szt hydrantu HP 80 obejmującego zasięgiem wszystkie budynki. Hydrant zasilany wspólnie z instalacją zewnętrzną projektowaną na cele socjalno-bytowe.</p> <p>c) dostawa ciepła – z gazociągu Zaprojektowano ogrzewanie gazowe - każdy lokal posiadał będzie kondensacyjny kocioł gazowy o mocy 24 kW. Zewnętrzna instalacja gazowa niskiego ciśnienia zasilać będzie każdy indywidualny lokal. Zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez PSG Sp. z o.o. WA00/0000022307/00001/2024/000 z dn. 26.03.2024 zaprojektowano instalację pomiędzy punktem gazowym z zaworem redukcyjnym i 4 szt gazomierzami do ściany z kurkiem gazowym.</p> <p>d) zaopatrzenie w energię elektryczną – Moc przyłączeniowa 1 lokalu mieszkalnego 11,00 kW i zabezpieczenie zastosowane o wartości 20A. Odbiorniki zasilane będą z tablicy rozdzielczej TG danego lokalu. Do zasilenia każdej z tablic TG ułożyć WLZ od złącza kablowo pomiarowego ZKP.</p>
<p>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 inwestycyjnym⁵⁾</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p> <p>Maksymalna intensywność zabudowy</p> <p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p> <p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p> <p>Maksymalna wysokość zabudowy</p> <p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p> <p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>Dla działek sąsiednich jak MN15 budownictwo jednorodzinne</p> <p>0,6</p> <p>Minimalna 0,01</p> <p>Do 40%</p> <p>Do 11,0 m</p> <p>Min. 50%</p> <p>1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny</p>
<p>Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz</p>

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	
	forma architektoniczna	
	usytuowanie linii zabudowy	
	intensywność wykorzystania terenu	
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią		

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	
	nadziemna intensywność zabudowy	
	wysokość zabudowy	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	-
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-
	miejscowych planach odbudowy	-
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	-

6) Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Nr. 291/2025, Starostwo powiatowe w Kielcach	
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	Termin rozpoczęcia: 20.03.2025 r.; Termin zakończenia robót budowlanych: 30.06.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	4
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zabudowa bliźniacza
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według normy PN- ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>*Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy.</p> <p>*Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach.</p> <p>*Prawo wypowiedzenia umowy, o której mowa w ustępie 1, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.</p> <p>*W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy.</p> <p>*Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku.</p> <p>*W przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu środków, o których mowa w ustępie 5, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom.</p> <p>*W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w ustępie 6, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie.</p> <p>*Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. Do kontroli wykonania obowiązków przepis ustępu 11-12 stosuje się odpowiednio.</p> <p>*Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.</p> <p>*Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>*Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu</p>	

kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

*W zakresie kontroli, o której mowa w ustępie 11, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji.

*Koszty kontroli, o której mowa w ustępie 11, ponosi deweloper.

*W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r., poz. 232, Nr 1377) przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

*Deweloper każdemu Nabywcy nadaje indywidualny numer rachunku wirtualnego, według zasad określonych przez Bank w odrębnie zawartej z Deweloperem Umowie stosowania Systemu Identyfikacji Masowych Płatności – SIMP.

*Deweloper zobowiązuje się do wskazania w umowie deweloperskiej zawartej z Nabywcą numeru rachunku wirtualnego przypisanego temu Nabywcy i dostarczenia do Banku kopii umowy deweloperskiej wraz z załącznikami na papierze lub trwałym nośniku informacji w rozumieniu Ustawy. Bank ma prawo żądać w czasie obowiązywania Umowy, aby Deweloper okazał oryginał umowy deweloperskiej wraz z załącznikami.

*Bank zastrzega, iż nie wykona wypłat z Rachunku, jeśli w momencie złożenia wniosku o wypłatę środków z Rachunku, występują w szczególności poniższe przypadki:

- niewykonanie etapu, który uruchamia wypłatę z Rachunku,
- utrata przez Dewelopera pozwolenia na budowę,
- niedostarczenie przez Dewelopera danych dot. Nabywców, w tym umowy deweloperskiej zawartej pomiędzy Deweloperem a Nabywcą, niezbędnych do identyfikacji rachunku wirtualnego Nabywcy,
- złożenie przez Dewelopera wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania naprawczego,
- przekazanie przez Dewelopera informacji nieprawdziwych w dotychczasowych oświadczeniach skierowanych do Banku w związku z prowadzeniem Rachunku,
- pojawienia się wpisu, że deweloper jest w stanie upadłości;
- niedostarczenie przez Dewelopera oświadczenia o wykorzystaniu środków z poprzedniej wypłaty z Rachunku w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek, tj. na zapłatę wykonawcom, audytorom, spłatę kredytu, o ile został zaciągnięty na finansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, pokrycie kosztów kontroli przeprowadzonej przez Bank, innych kosztów związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym rozliczenia zobowiązań podatkowych oraz innych zobowiązań zrównanych z zobowiązaniami podatkowymi (warunek nie dotyczy pierwszej wypłaty z Rachunku),

Nazwa instytucji
zapewniającej
bezpieczeństwo środków

nabywcy	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>ZADANIE INWESTYCYJNE NR 2 – budynki oznaczone nr 1, 2, 3, 4</p> <p>I ETAP 25% po wykonaniu fundamentów - 15.09.2025</p> <p>II ETAP 20% po wybudowaniu parteru ze stropem - 30.03.2026</p> <p>III ETAP 25% po wybudowaniu stanu surowego otwartego (konstrukcja budynku, konstrukcja dachu, przykrycie dachu, ściany działowe 50%, stolarka okienna) - 30.06.2026</p> <p>IV ETAP 20% po wykonaniu ściany działowe 50%, tynków wewnętrznych, drzwi, oraz instalacji elektrycznych, wod-kan, gazowej, posadzek - 30.10.2026</p> <p>V ETAP 10% po montażu osprzętu instalacyjnego, wykonaniu elewacji zewnętrznej, zagospodarowania terenu, zaświadczenie o braku sprzeciwu do rozpoczęcia użytkowania budynków, przed podpisaniem umowy końcowej - 30.06.2027</p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena określona w Umowie nie ulegnie zmianie przez okres trwania Umowy, za wyjątkiem zmiany podatku VAT oraz zmiany powierzchni wynikającej z pomiaru powykonawczego jak to zapisano w par 7 p. 3 Umowy Deweloperskiej

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.

* Niepotrzebne skreślić.

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	<p>*Zobowiązany do Zakupu ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, bez kosztów związanych z tym odstąpieniem:</p> <p>a) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r., poz. 232, Nr 1377), zwanej dalej „Ustawą Deweloperską”</p> <p>b) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art.22 ust 2 powyższej ustawy;</p> <p>c) jeżeli Zobowiązany do Sprzedaży nie doręczył Zobowiązanemu do Zakupu prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;</p>
--	--

d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy;

e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej

f) w przypadku nieprzeniesienia na Zobowiązanego do Zakupu prawa własności Przedmiotu Umowy w terminie określonym w § 6 ust. 1 pkt. e) niniejszej umowy;

g) w przypadku nieprzedstawienia zgody banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie przedmiotowego lokalu, o którym mowa w § 3 ust 5;

*W przypadkach określonych w ustępie 1 pkt. a) – e) powyżej Zobowiązany do zakupu ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia

*W przypadku, o którym mowa w ustępie 1 pkt. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy Zobowiązany do Zakupu wyznaczy Zobowiązanemu do Sprzedaży 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Przedmiotu Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.

*Zobowiązany do Zakupu ma prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy z winy Zobowiązanego do Sprzedaży, w terminie do dnia zawarcia Umowy Ostatecznej, jeżeli zwłoka w oddaniu Przedmiotu Umowy przekroczy 3 miesiące, poprzez złożenie Zobowiązanemu do Sprzedaży pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy

*W sytuacji opisanej w ust. 4 powyżej, Zobowiązany do Sprzedaży zwróci Zobowiązanemu do Zakupu sumę wpłaconych kwot oraz zapłaci karę umowną w wysokości 3 % Ceny brutto, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Zobowiązanego do Sprzedaży oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

*W przypadku podwyższenia Ceny zgodnie z § 4 ust. 6, Zobowiązanemu do Zakupu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, a Zobowiązany do Sprzedaży zwróci Zobowiązanemu do Zakupu wpłaconych kwot w wysokości nominalnej (bez odsetek), w terminie nie później niż 30 dni od daty złożenia pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy z przyczyny, o której mowa w § 4 ust.6.

*W przypadku stwierdzenia zmiany powierzchni po obmiarze powykonawczym o więcej niż 3%, Zobowiązany do Zakupu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy, w terminie 30 dni od dnia otrzymania informacji o zmianie powierzchni, poprzez złożenie Zobowiązanemu do Sprzedaży pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy.

*W sytuacji opisanej w ust. 7 powyżej, Zobowiązany do Sprzedaży zwróci Zobowiązanemu do Zakupu sumę wpłaconych kwot w wysokości nominalnej (bez odsetek) w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Zobowiązanego do Sprzedaży stosownego oświadczenia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwało Zobowiązanemu do Zakupu, jeżeli zmiana powierzchni Lokalu, zostanie spowodowana zmianami

aranżacyjnymi lub innymi, wnioskowanymi przez Zobowiązanego do Zakupu.

*W każdym przypadku odstąpienia od umowy przez Zobowiązanego do zakupu, oświadczenie woli Zobowiązanego do Zakupu o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne tylko wtedy, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną z formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej

*Zobowiązany do Sprzedaży może odstąpić od niniejszej Umowy poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w przypadku, gdy Zobowiązany do Zakupu:

nie spełni świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania

- a) Zobowiązanego do Zakupu w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Zobowiązanego do Zakupu świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
- b) nie stawi się do odbioru Przedmiotu Umowy lub podpisania Umowy Ostatecznej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni (sześćdziesięciu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niestawienie się Zobowiązanego do Zakupu jest spowodowane działaniem siły wyższej

*W sytuacji opisanej w ust. 1 powyżej Zobowiązany do Zakupu otrzyma, w terminie 30 dni od dnia doręczenia Zobowiązanemu do Zakupu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, zwrot sumy wpłaconych kwot w wysokości nominalnej (bez odsetek), a pomniejszonej o

- a) należne Zobowiązanemu do Sprzedaży i nie zapłacone ustawowe odsetki (od zapłaconych po terminie rat płatności)
- b) ewentualne koszty aranżacji wynikające z § 5,
- c) zryczałtowane odszkodowanie w wysokości 3% Ceny brutto Przedmiotu Umowy w przypadku odstąpienia od umowy w sytuacji opisanej w ust. 1 pkt a) albo karę umowną w wysokości 3% Ceny brutto Przedmiotu Umowy w przypadku odstąpienia od umowy w sytuacji opisanej w ust. 1 pkt. b) powyżej,
- d) ewentualne koszty przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego w przypadku, o którym mowa w §5 ust. 9 i 10.

*W przypadku odstąpienia od umowy przez Zobowiązanego do Sprzedaży z przyczyn wskazanych w ustępie 1 powyżej, Zobowiązany do Zakupu zobowiązany jest wyrazić Zobowiązanemu do Sprzedaży zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej właściwej dla Nieruchomości i w tym zakresie udziela Zobowiązanemu do Sprzedaży do dokonania wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do realizacji wykreślenia przedmiotowego roszczenia z księgi wieczystej

INNE INFORMACJE⁴⁴⁾

I. Informacja:

-) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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;
-) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

44)

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

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po

wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w ... [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo

bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.