

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu

**PROSPEKT  
INFORMACYJNY**

**CZĘŚĆ OGÓLNA**

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

<b>DANE DEWELOPERA</b>		
Deweloper	<b>AK HOUSE ONE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b>	
Adres	Ulica: Gęsia 11 A 97-300 Piotrków Trybunalski	
Numer NIP i REGON	NIP, 771 293 09 57	REGON, 528107002
Numer telefonu	607697712	
Adres poczty elektronicznej	sale@poczta.fm	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera		

**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	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Nie dotyczy
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Nie dotyczy
Data rozpoczęcia	Nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	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

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	D Z. N R E W I D. 3 6 7 / 4 - O B R Ę B 9, U L . D Z I E C I P O L S K I C H 3 9 (U L. Z A W A D Z K A 7 9 - W J A Z D ) 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 101601_1
Numer księgi wieczystej	PT1T / 00035225/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	BRAK
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	NIE DOTYCZY

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2)</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.



---

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	BRAK PLANU MIEJSCOWEGO
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	BRAK PLANU MIEJSCOWEGO
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	BRAK PLANU MIEJSCOWEGO
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	BRAK PLANU MIEJSCOWEGO
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 <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	BRAK PLANU MIEJSCOWEGO
	Maksymalna intensywność zabudowy	BRAK PLANU MIEJSCOWEGO
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	BRAK PLANU MIEJSCOWEGO
	Maksymalna wysokość zabudowy	BRAK PLANU MIEJSCOWEGO
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	BRAK PLANU MIEJSCOWEGO
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	BRAK PLANU MIEJSCOWEGO
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	BRAK PLANU MIEJSCOWEGO
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami.	Budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługowo – handlową o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m <sup>2</sup> .
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
Gabaryty	<p>Wysokość elewacji frontowej od strony ulicy Zawadzkiej od 9,40 m do 34,00 m</p> <p>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od strony ulicy Zawadzkiej - od 5,20 m do 16,40 m</p> <p>Geometria dachu Dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy Przeciwnie połącie o jednakowym kącie nachylenia Wysokość głównej kalenicy – od 5,2 m do 16,4 m Kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy do frontu działki</p>	

	forma architektoniczna	Budynek mieszkalny wielorodzinny
	usytuowanie linii zabudowy	Linia zabudowy (nieprzekraczalna) od strony ulicy Zawadzkiej 13,6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Zawadzkiej
	intensywność wykorzystania terenu	Wielkość powierzchni zabudowy do 48 %
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów.</p> <p>Inwestycja nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji w zakresie form ochrony przyrody.</p> <p>Inwestycja winna być zgodna z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, Ustawy prawo wodne, Ustawie o ochronie przyrody oraz Ustawie o odpadach.</p>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren planowanej inwestycji nie jest terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania w tym zakresie

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

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na terenie planowanej inwestycji i w jego najbliższym otoczeniu nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków o których mowa w art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w tym wpisane do rejestru zabytków i także ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Miasto Tomaszów Mazowiecki nie posiada usankcjonowanych prawnie dóbr kultury współczesnej.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>Teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.</p> <p>Teren objęty wnioskiem nie występują grunty leśne.</p> <p>Teren planowanej inwestycji nie jest terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wymaga ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania w tym zakresie</p> <p>Na miejscu inwestycji występują udokumentowane złoża wód termalnych „Tomaszów Mazowiecki”</p> <p>Na terenie inwestycji znajduje się zbiornik wód podziemnych 404 Zbiornik Koruszki – Tomaszów.</p>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Obsługa komunikacyjna – ulica Zawadzka o kategorii drogi powiatowej. Podczas projektowania zachować przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych</p> <p>Ilość miejsc postojowych Minimum 1 miejsce postojowe (parking/garaż) przypadające na jedno mieszkanie oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe (parking / garaż) na każde rozpoczęte 10 lokali mieszkalnych.</p>
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zaopatrzenie w energię elektryczną – z przyłącza do sieci energetycznej,</p> <p>Zaopatrzenie w wodę – z przyłącza do sieci wodociągowej.</p>

		<p>Odprowadzenie ścieków - - przyłączy do sieci kanalizacyjno sanitarnej.</p> <p>Odprowadzenie wód opadowych - - przyłączy do sieci kanalizacji deszczowej.</p> <p>Zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródła ciepłe lub ciepło systemowe.</p> <p>Lokalizacja miejsc do gromadzenia odpadów stałych – na terenie inwestycji.</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% z możliwością zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10% pod warunkiem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do sieci kanalizacji deszczowej.
	Nadziemna intensywność zabudowy	Wielkość powierzchni zabudowy do 48%
	Wysokość zabudowy	<p>Wysokość elewacji frontowej od strony ulicy Zawadzkiej od 9,40 m do 34,00 m</p> <p>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od strony ulicy Zawadzkiej - od 5,20 m do 16,40 m</p> <p>Wysokość głównej kalenicy – od 5,2 m do 16,4 m</p>
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Brak planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak informacji
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak informacji
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak informacji
	miejscowych planach odbudowy	Brak informacji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak informacji
	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	<b>Brak informacji o przewidywanych inwestycjach.</b> brak najbliższa linia kolejowe znajduje się w odległości pow. 3 km od terenu inwestycji deweloperskiej
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	<b>Brak informacji o przewidywanych inwestycjach</b>

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Brak informacji
--	---	-----------------

---

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

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak informacji o przewidywanych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak informacji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Portu Komunikacyjnego Centralnego	Brak informacji o przewidywanych inwestycjach
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	<p>budowa i przebudowa sieci wodociągowej oraz budowa sieci kanalizacji sanitarnej z odejściami w ul. Zawadzkiej i ul. Orzeszkowej w Tomaszowie Maz.</p> <p>Budowa Oświetlenia chodników przy bloku 2, 3, 16 osiedle Niebrów – Zachód</p> <p>rozbudowa sieci elektroenergetycznej 15/0,4kV wraz z budową kontenerowej stacji transformatorowej ulica Zawadzka</p> <p>budowa przyłącza gazowego ś/c dn 125PE i stacji gazowej pomiarowej z infrastrukturą towarzyszącą</p> <p>Budowa zewnętrznej doziemnej i wewnętrznej instalacji gazu ziemnego dla potrzeb budynku mieszkalnego Zawadzka 74.</p> <p>budowa parkingu dla samochodów osobowych Zawadzka 82</p>
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji naftowo-energetycznych w sektorze	Brak informacji o przewidywanych inwestycjach	
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
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	<p>DECYZJA NR 72/2024 z dnia 14 02 2024 WAB 6740.701.2023 zatwierdzającej projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udziela pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego z instalacjami i urządzeniami budowlanymi na działce o numerze ewidencyjnym 367/4 obrób 9 w Tomaszowie Mazowieckim na rzecz Kamil Walczak,</p> <p>DECYZJA Zamienna nr 68/2025 z dnia 31 01 2025 WAB 6740.701.2023.na rzecz Kamil Walczak</p> <p>DECYZJA przenosząca decyzję 72/2024 oraz decyzję zamienną 68/2025 z dnia 28 04 2025 na rzecz inwestora AK House Sp. ZOO ulica Gęsia 11 A, 97-300 Piotrków Trybunalski</p>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	<p>Decyzja nr 72/2024 stała się ostateczna w dniu 15 02 2024.</p> <p>Decyzja zamienna nr 72/2024 stała się ostateczna w dniu 31 01 2025.</p> <p>Decyzja przenosząca stała się ostateczna w dniu 29 04 2025.</p>	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY	

\* Niepotrzebne skreślić.

Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy		
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	POCZĄTEK LIPIEC 2025 KONIEC SIERPIEŃ 2026		
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1	
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Deweloper dokona pomiarów powierzchni użytkowej Lokalu liczonej według normy PN-ISO 9836:2022-07 i powiadomi Nabywcę o ostatecznej powierzchni użytkowej		
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 70% Kredyt bankowy 30 % Dopuszcza się finansowanie wpłatami z rachunków otwartych powierniczych	
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	BANK .....	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45 %	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	BANK		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<b>ETAP I TERMIN</b>	<b>ZAKRES ETAPU</b>	<b>PROCENT PODZIAŁ U KOSZTÓ W ETAPU</b>
	ETAP 1 od 01 03 2025 do 02 10 2005	Przygotowanie przedsięwzięcia deweloperskiego, pozyskanie gruntu, prace projektowe, przyłącza poza działką, prace ziemne, roboty fundamentowe, konstrukcja parter	23%

	ETAP 2		
	od 03 10 2025 do 10 01 2026	Konstrukcja parter, piętro, I piętro, II piętro, III piętro.	24%
	ETAP 3		
	od 11 01 2026 do 15 04 2026	Dach, attyka, poszycie dachów i tarasów, elewacja i ocieplenie, wykończenie balkonów, balustrady i barierki wewnętrzne, pergole zewnętrzne.	18%
	ETAP 4		
od 16 04 2026 do 30 05 2026	Wykończenie wewnątrz deweloperskie, stolarka okienna i drzwiowa, wewnętrzna instalacje elektryczne i wodno – kanalizacyjne.	22%	
ETAP 5			
od 01 06 2026 do 01 08 2026	Zagospodarowanie terenu w tym infrastruktura techniczna zewnętrzna, winda, ogrodzenie, zakończenie robót budowlanych, oddanie do użytkowanie.	13%	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cena całkowita za Lokal Mieszkalny, Miejsce Postojowe i Komórkę Lokatorską wraz z Prawami Związanymi jest określona może być określana jako „Cena Całkowita”.</li> <li>2. Cena Całkowita skalkulowana została z uwzględnieniem obowiązującej w dniu zawarcia Umowy stawki podatku VAT. W przypadku gdyby po dacie zawarcia Umowy stawka podatku VAT uległa zmianie lub nałożony zostałby inny podatek wpływający na wysokość Ceny Całkowitej, Cena Całkowita ulegnie odpowiedniej zmianie.</li> <li>3. W przypadku określonym w punkcie 2. do Ceny Całkowitej netto zostanie doliczona kwota obliczona w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku VAT lub innego, nowego podatku, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu płatności określonego w Załączniku nr 1 do Umowy przypadają przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku VAT lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku VAT lub przed wprowadzeniem nowego podatku.</li> <li>4. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego wraz z Komórką Lokatorską będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia wynikająca z Załącznika nr 1 do Umowy, wówczas cena Lokalu Mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej określona w Załączniku nr 1 do Umowy ulegnie korekcie i stanowić będzie iloczyn stawki określonej w Załączniku nr 1 do Umowy oraz</li> </ol>		

	<p>powierzchni Lokalu Mieszkalnego lub Komórki Lokatorskiej ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego wykonanego przez uprawnionego geodetę.</p> <p>5. W przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie różnić się o więcej niż 2% od powierzchni wynikającej z Załącznika nr 1 do Umowy, Nabywca może odstąpić od Umowy zgodnie z umową.</p>
--	--

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego, lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 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

Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w następujących przypadkach:-----

- 1) jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio 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 w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, -----
  - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,-----
  - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, -----
  - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;-----
  - 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z Umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy, ----
  - 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, -----
  - 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, -----
  - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, -----
  - 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
  - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, -----
  - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. -----
2. W przypadkach, o których mowa powyżej w ust. 1 pkt 1 – 5, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----
3. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na

przeniesienie praw wynikających z Umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.-----

5. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. -----

6. W przypadku, o którym mowa powyżej w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. -----

7. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej, w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

9. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od Umowy deweloperskiej, za zapłatą oznaczonej sumy.-----

10. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, Umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. -----

11. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy deweloperskiej.-----

12. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji

przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

13. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

14. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.-----

## INNE INFORMACJE

### I. Informacja o:

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

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

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

- a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub 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 Banku Millenium 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Banku Millenium 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, 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, 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,
- Bank Millenium 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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego																											
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<table> <tr> <td>MIESZKANIE</td> <td>POWIERZCHNIA M2</td> </tr> <tr> <td>M 01 (1)</td> <td>76,00</td> </tr> <tr> <td>M 02 (2)</td> <td>32,40</td> </tr> <tr> <td>M 11 (3)</td> <td>47,20</td> </tr> <tr> <td>M 12 (4)</td> <td>51,60</td> </tr> <tr> <td>M 13 (5)</td> <td>65,10</td> </tr> <tr> <td>M 14 (6)</td> <td>31,30</td> </tr> <tr> <td>M 21 (7)</td> <td>47,80</td> </tr> <tr> <td>M 22 (8)</td> <td>84,90</td> </tr> <tr> <td>M 23 (9)</td> <td>64,80</td> </tr> <tr> <td>M 31 (10)</td> <td>64,40</td> </tr> <tr> <td>M 32 (11)</td> <td>69,30</td> </tr> <tr> <td>RAZEM</td> <td>634,80</td> </tr> </table>	MIESZKANIE	POWIERZCHNIA M2	M 01 (1)	76,00	M 02 (2)	32,40	M 11 (3)	47,20	M 12 (4)	51,60	M 13 (5)	65,10	M 14 (6)	31,30	M 21 (7)	47,80	M 22 (8)	84,90	M 23 (9)	64,80	M 31 (10)	64,40	M 32 (11)	69,30	RAZEM	634,80
MIESZKANIE	POWIERZCHNIA M2																										
M 01 (1)	76,00																										
M 02 (2)	32,40																										
M 11 (3)	47,20																										
M 12 (4)	51,60																										
M 13 (5)	65,10																										
M 14 (6)	31,30																										
M 21 (7)	47,80																										
M 22 (8)	84,90																										
M 23 (9)	64,80																										
M 31 (10)	64,40																										
M 32 (11)	69,30																										
RAZEM	634,80																										
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<table> <tr> <td>MIESZKANIE</td> <td>POWIERZCHNIA M2</td> <td>CENA</td> </tr> <tr> <td>M2</td> <td>CENA MIESZKANIA</td> <td></td> </tr> </table>	MIESZKANIE	POWIERZCHNIA M2	CENA	M2	CENA MIESZKANIA																					
MIESZKANIE	POWIERZCHNIA M2	CENA																									
M2	CENA MIESZKANIA																										
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	Do 31 12 2026																										
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	4																									
	Technologia wykonania	Tradycyjna																									
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Stolarka aluminiowa, szyby zespolone,, ściany gładź oraz elementy zabudowy z płyty meblowej, oświetlenie techniczne, podłogi i klatki schodowe gres																									
	Liczba lokali w budynku	11 mieszkalnych																									
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	12 (4 garażowe i 7 zewnętrznych)																									
Dostępne media w budynku	woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, energia elektryczna, ciepło																										

		systemowe ciepłownia
	Dostęp do drogi publicznej	Tak. Istniejący zjazd / wyjazd na ulicę Zawadzką
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem do prospektu — „Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego“	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikami do prospektu Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego Powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń — zgodnie z kartą lokalu Standard wykończenia
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 30 wrzesień 2026
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 30 października 2026
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	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. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
  3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
-