

## PROSPEKT INFORMACYJNY

## CZEŚĆ OGÓLNA

## I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	<b>Key House Marylka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS 0001116306</b>  Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	<b>Ul. Cyprysowa 23B, 02-26 Warszawa</b>  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 <b>951-260-06-82</b>	REGON, o ile taki posiada <b>529169130</b>
Numer telefonu	<b>784-688-232</b>	
Adres poczty elektronicznej	<b>sekretariat@keyhouse.pl</b>	
Numer faksu	<b>brak</b>	
Adres strony internetowej dewelopera	<b>www.keyhouse.pl</b>	

## 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	<b>Gołaszew ul. Wspólna 2</b>
Data rozpoczęcia	<b>2021-11</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<b>2023-04</b>

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	<b>Błonie ul. Zacisze</b>
Data rozpoczęcia	<b>2022-06</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<b>2022-09</b>
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	<b>Słupsk ul. Grottgera</b>
Data rozpoczęcia	<b>2022-08</b>
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	<b>2024-01</b>
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	<b>nie</b>

### 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>	<b>Marylka gm. Tarczyn dz. nr. ewidencyjny 46, obręb Marylka g. Tarczyn</b>
Nr księgi wieczystej	<b>RA1G/00072738/1</b>
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<b>BRAK</b>
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	<p>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</p> <p>Działka położona na terenie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości w kierunku północnym znajdują się tereny zielone opisane w planie miejscowym jako ZL - tereny leśne. W odległości 150m od granicy nieruchomości znajduje się cmentarz parafianlu w Złotokłosie. W dalszej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wsi Złotokłos wraz z niezbędną infrastrukturą.</p>

<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.

	<p>Na południe od działki w odległości do 1000m znajduje się drobna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne oraz tereny zabuwowy mieszkaniowo- usługowej w tym zakłady usług motoryzacyjnych, ferma drobiu Koko-Eko, zakłady rzemieślnicze.</p> <p>W kierunku zachodnim w odległości około 250m od nieruchomości znajduje się trasa szybkiego ruchu Droga Ekspresowa S7 wraz z infrastrukturą techniczną wokół której zlokalizowane są tereny rolne.</p> <p>W kierunku wschodnim zlokalizowane są tereny leśne wraz z zabudową mieszkaniową.</p>	
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
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<b>Uchwała Nr XX/147/03 Rady Miejskiej w Tarcznie.</b>
	Miejscowy plan odbudowy	<b>Oznaczenie działki w planie MN</b>
	Inne <sup>4</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<b>brak</b>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<b>brak</b>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>brak</b>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<b>11,0 m</b>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>70%</b>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>2 m.p. / domek lub segment</b>
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<b>a) zakaz wnoszenia nowych obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 20m, a ogrodzeń w odległości menijszej niż 6m od linii brzegów naturalnych cieków zakaz lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących obiektów budowlanych szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia</b>

<sup>4</sup> 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.

		3) nakazuje się ochronę ekosystemów wodnych, baginnych, łąkowych dolin,
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	według przepisów odrębnych
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Plan ustala ochronę konserwatorską : 1) Brominy, 2) Drozdy, 3) Duki Marianka, 4) Jeżewice, oraz pozostałych opisanych w Uchwale
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak zapisów w planie
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nadrzędny układ komunikacyjny tj. układ dróg krajowych i wojewódzkich do którego należą : - trasa ekspresowa N-S (S7), - ewentualny wariantowy rzebег autostrad A-S (stryków - Siedlce), Układ dróg powiatowych zapewniający powiązania wewnętrzne gminy Tarczyn oraz powiazania z gminami sąsiednimi, Eliminacja ruchów o charakterze tranzytowym w Centrum Tarczyna
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą. Ustala się zasadę prowadzenia przewodów sieci nfrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic. Ustala się dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej system kanalizacji miejscowej przydomowych oczyszczalni ścieków
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu	Przeznaczenie terenu	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niskiej

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>		<b>oznaczonej na rysunku planu symbolem MN</b>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<b>brak</b>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<b>brak</b>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<b>brak</b>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<b>11m</b>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<b>60%</b>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>2m.p./1 dom lub segment</b>
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
	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	
	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 szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	warunki i szczegółowe 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 deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6</sup> , zawarte w:	miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p><b>Działka położona na terenie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej.</b></p> <p><b>W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości w kierunku północnym znajdują się tereny zielone opisane w planie miejscowym jako ZL - tereny leśne. W odległości 150m od granicy nieruchomości znajduje się cmentarz parafianlu w Złotokłosie. W dalszej odległości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wsi Złotokłos wraz z niezbędną infrastrukturą.</b></p> <p><b>Na południe od działki w odległości do 1000m znajduje się drobna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne oraz tereny zabuowy mieszkaniowo-usługowej w tym zakłady usług motoryzacyjnych, ferma drobiu Koko-Eko, zakłady rzemieślnicze.</b></p> <p><b>W kierunku zachodnim w odległości około 250m od nieruchomości znajduje się trasa szybkiego ruchu Droga Ekspresowa S7 wraz z infrastrukturą techniczną wokół której zlokalizowane są tereny rolne.</b></p> <p><b>W kierunku wschodnim zlokalizowane są tereny leśne wraz z zabudową mieszkaniową.</b></p>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	<b>brak</b>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<b>brak</b>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	<b>brak</b>
	miejsowych planach odbudowy	<b>brak</b>
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	<b>brak</b>
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

<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 zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	<b>brak</b>
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	<b>brak</b>
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	<b>brak</b>
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	<b>brak</b>
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	<b>brak</b>
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	<del>nie</del> *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	<del>nie</del> *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>tak</del> *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<b>2589/2021 z dnia 2021-11-30 wraz decyzją przenoszącą 1181/2024 z dnia 18-07-2024 Starosta Powiatu Piaseczno ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno</b>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		

\* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	<b>Nie dotyczy</b>	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	<b>Nie dotyczy</b>	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<b>15-09-2024:30-09-2026</b>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	<b>5</b>
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	<b>10,00 m</b>
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<b>PN-ISO 9836:2015</b>	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	<b>kredyt</b>
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	<b>Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej w Łowiczu, 99-400 Łowicz, Ul. Stary Rynek 18</b>
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	<b>0,45%</b>
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<b>Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po pozytywnym stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z jego harmonogramem. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera. Zatwierdzenie wypłaty następuje po przeprowadzeniu kontroli dokumentów przez Bankowego</b>	

\* Niepotrzebne skreślić.

<sup>7</sup> 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. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) 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.

	<p>Inspektora Nadzoru (podmiot posiadający odpowiednie uprawnienia budowlane i zajmujący się profesjonalnie doradztwem na rzecz Banku), polegającej na analizie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, raportowaniu czy Przedsięwzięcie Deweloperskie jest realizowane zgodnie z założeniami i z harmonogramem. Bank ma prawo do kontroli dokumentacji, w szczególności w zakresie jej prawdziwości, kompletności oraz poprawności rachunkowej, kontroli placu budowy oraz wglądu do rachunków bankowych Dewelopera.</p>
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej w Łowiczu, 99-400 Łowicz, Ul. Stary Rynek 18
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p><b>Etap I Wykonanie do 30-09-2024 % dla Etapu: 25%</b>  <b>Wykonanie: (Zakup działki, uzyskanie prawomocnego PnB, zgłoszenie rozpoczęcia prac do PINB)</b></p> <p><b>Etap II Wykonanie do 30-01-2025 % dla Etapu 20%</b>  <b>Wykonanie: (Ogrodzenie, uprzątnięcie i organizacja placu budowy, Media w czasie budowy (36%), Wykonanie wykopu, Wyknanie płyty fundamentowej + instalacja podposadzkowa i odgromowa, Wyknanie izolacji przeciwwilgociowej i termicznej + pionowej stanu zero, Ściany i strop parteru oraz schody, Ściany i strop I piętra oraz schody)</b></p> <p><b>Etap III Wykonanie do 31-05-2025 % dla Etapu: 23%</b>  <b>Wykonanie: (Media w czasie budowy (36%), Ściany i strop II piętra, Murowanie ścianek działowych, Dach konstrukcja, Montaż stolarki okiennej, Instalacje elektryczne kompletne zewnętrzne i wewnętrzne, rozdzielnie, instalacje teletechniczne, Instalacje wod-kan i c.o. oraz wentylacja, Montaż stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej)</b></p> <p><b>Etap IV wykonaie do 31-12-2025 % dla Etapu 17%</b>  <b>Wykonanie: (Media w czasie budowy (28%), Wylewki betonowe + izolacje wygłuszeniowe, zabudowa KG poddaszy z wygłuszeniem, Tynki wewnętrzne, Elewacja + balustrady zewnętrzne, podziałowe, wyłaz dachowy, parapety zewnętrzne)</b></p> <p><b>Etap V wykonanie do 30-09-2026 % dla Etapu 15%</b>  <b>Wykonanie: (Montaż pomp ciepła oraz instalacji PV, Montaż osprzętu elektrycznego, skrzynek listowych , Ogrodzenie i mała architektura + brama wjazdowa, furtki, montaż oczyszczalni ścieków i przyłącza)</b></p>
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny nie jest przewidziana.
<p><b>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</b></p>	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p><b>1. Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez nabywcę</b></p> <p><b>A. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</b></p> <p><b>1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;</b></p> <p><b>2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;</b></p>

3. jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;
4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie, których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie, którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;
6. w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej;
7. w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;
8. w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 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 Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;
11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;
12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
13. W przypadkach, o których mowa w pkt 1 – 5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
14. W przypadku, o którym mowa w pkt 6 powyżej, 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 umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
15. W przypadku, o którym mowa w pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.
16. W przypadku, o którym mowa w pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
17. W przypadku, o którym mowa w pkt 9 powyżej, 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.
18. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

**B. Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach opisanych w treści umowy deweloperskiej:**

**Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:**

**1. zgodnie z treścią §5 ust. 1 punkt 2 umowy deweloperskiej - w przypadku, gdy powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić od planowanej i wskazanej w niniejszej umowie powierzchni o więcej niż 2,00% (dwa procent), wyliczone zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o korekcie Ceny, jednak nie później niż w terminie do dnia [data zgodna z datą wskazaną w umowie deweloperskiej]. Powyższe uprawnienie do odstąpienia nie przysługuje Nabywcy po podpisaniu protokołu z odbioru Lokalu. Powyższe prawo odstąpienia nie dotyczy sytuacji, gdy zmiana powierzchni Lokalu będzie wynikać ze zmian wprowadzonych Protokołem zmian lokatorskich lub Aneksem.**

**2. zgodnie z treścią §5.2. umowy deweloperskiej – Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 710 ze zm.). W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia [data zgodna z datą wskazaną w umowie deweloperskiej].**

## **2. ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ DEWELOPERA**

**Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:**

**1. w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub w wysokości określonych w zapisach aktu, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,**

**2. w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikającego 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.**

**3. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych w pkt 1 i pkt 2 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.**

**W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.**

**2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.**

**3. 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.**

**4. 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.**

## **INNE INFORMACJE**

### **I. Informacja o:**

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu 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 Spółdzielczym Ziemi Łowickiej w Łowiczu, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec ,
- 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,
- 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, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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		
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego		
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	<b>30.12.2026</b>	
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	<b>2,5</b>
	Technologia wykonania	<ul style="list-style-type: none"> <li>•• <b>Płyta fundamentowa żelbetowa.</b></li> <li>• <b>Docieplenie pionowe fundamentów – styropian lub styrodur.</b></li> <li>• <b>Konstrukcja nośna budynków tradycyjna murowana.</b></li> <li>• <b>Ściany zewnętrzne – silikat, grubość 18cm</b></li> <li>• <b>Ściany między budynkami podwójne murowane z silikatu</b></li> <li>• <b>Strop nad parterem – żelbetowy</b></li> <li>• <b>Strop nad piętrem – żelbetowy</b></li> <li>• <b>Wieńce – żelbetowe wylewane.</b></li> <li>• <b>Belki i podciągi – żelbetowe wylewane.</b></li> <li>• <b>Nadproża – prefabrykowane lub żelbetowe wylewane.</b></li> <li>• <b>Wentylacja lokali: wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła.</b></li> <li>• <b>Pokrycie dachu – blachodachówka</b></li> <li>• <b>Rynny i rury spustowe z PCV.</b></li> <li>• <b>Tynk elewacyjny w odcieniach bieli i szarości w technologii BSO</b></li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nie wykonuje się podejść kominiarskich na dachu.</li> <li>• Nie wykonuje się śniegochwytów</li> </ul>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p><b>I Drogi i parkingi wewnętrzne.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wjazd i wejście główne na teren osiedla z drogi publicznej (ul. Akacyjowa)</li> <li>• Wjazd na parking dodatkowy z drogi publicznej (ul. Runowska).</li> <li>• Nawierzchnia drogi wewnętrznej z płyty ażurowej</li> <li>• Nawierzchnia miejsc parkingowych z kostki betonowej o grubości min. 6cm</li> <li>• Nawierzchnia chodnika z kostki betonowej o grubości min. 6cm</li> </ul> <p><b>II Infrastruktura zewnętrzna.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kanalizacja sanitarna – przydomowe oczyszczalnie ścieków</li> <li>• Kanalizacja deszczowa – brak, rozproszanie wód deszczowych na terenie własnej działki wg projektu</li> <li>• Sieć wodociągowa – Osiedle podłączone do gminnej sieci wodociągowej</li> <li>• Sieć gazowa – brak przyłącza gazowego</li> <li>• Sieć energetyczna – Osiedle podłączone do sieci energetycznej PGE</li> <li>• Oświetlenie części wspólnych – minimum 5 lamp solarnych na terenie osiedla</li> <li>• Lokalizacja utwardzonego miejsca do gromadzenia odpadów stałych według planu zagospodarowania terenu</li> </ul> <p><b>III Ogrodzenie osiedla.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ogrodzenie panelowe systemowe, wysokość ogrodzeń zewnętrznych ok. 150 cm.</li> <li>• Ogrodzenie i zagospodarowanie ogródków (mieszkania na parterze): <ul style="list-style-type: none"> <li>o Tereny ogródków przypisanych do lokali zgodnie z projektem zagospodarowania terenu</li> <li>o Ogrodzenie między lokalami od strony południowej – ok. 150cm</li> <li>o Przygotowanie gruntu pod nasadzenia w zakresie nabywcy.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nie wykonuje się podestów (tarasów), ani schodów z lokalu do ogródka.</li> <li>o Na terenie ogródków mogą występować elementy infrastruktury podziemnej osiedla wpływające na możliwość nasadzeń.</li> <li>o Ogrodzenia już istniejące nie będą przebudowywane IV Zieleń.</li> </ul> <p>Na terenach wspólnych nie przewiduje się nasadzeń drzew, krzewów i innych roślin ozdobnych.</p>	
	Liczba lokali w budynku	<b>2</b>
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	<b>2mp. / 1 lokal</b>
	Dostępne media w budynku	<b>woda, prąd</b>
	Dostęp do drogi publicznej	<b>tak, ul. Akacjowa oraz Runowska</b>
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	<b>Zgodnie z planem zagospodarowania terenu</b>	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<b>PN-ISO 9836:2015</b>	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego		
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	<b>30.12.2026</b>	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	<b>nie dotyczy</b>	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	<b>nie dotyczy</b>	

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	<b>nie dotyczy</b>
--	--------------------

**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)..
-